



VS0121949435

**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 KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA**

parc. št. 746 k.o. 1278 – Dečno selo, ki je v lasti do 1/2, SLAK Slavka, Dečno selo 31, 8253 - Artiče po sklepu Okrajnega sodišča v Brežicah z dne 1.3.2021 v izvršilni zadevi 0442 I 258/2020

Datum: 28.4.2021



## 1.0. OSNOVNI PODATKI

Cenitev je bila opravljena:

- na osnovi sklepa z dne 1.3.2021, ki ga je izdalo Okrajno sodišče v Brežicah, v izvršilni zadevi 0442 I 258/2020 upnika Nove Ljubljanske banke d.d., Trg republike 2, 1000 Ljubljana, proti dolžniku Slak Slavku, Dečno selo 31, 8253 Artiče
- podatkov katastra, mapne kopije,
- ogleda na kraju samem dne 6.4.2021, katerega se nista udeležila ne zastopnica upnika in ne dolžnik, glede za je bilo zemljišče zasneženo je bil dne 8.4.2021 opravljen še en ogled, katerega se je udeležil dolžnik.

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);
- Podatkov o opravljenih pravnih poslih s kmetijskimi zemljišči iz baze Trgoskop

## 2.0. PODATKI O ZEMLJIŠČU :

### 2.1. Predmet cenitve:

Predmet te cenitve je delež do 1/2 na parc. št. 746 k.o. 1278 Dečno selo, ki je v lasti Slak Slavka.

Parc. št. 745 k.o. 1278 – Dečno selo, ki je prav tako navedena v sklepu in je opredeljena kot stavbno zemljišče je predmet cenitve cenilca gradbene stroke Mihaela Ogorevca, Lamutova ulica 9, 8250 Brežice.

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

### 2.2. Katastrski podatki:

katastrska občina	številka parcele	Bonitetne točke	Površina cele parcele v m <sup>2</sup>
1278 – Dečno selo	746	59	7987

### 2.3. Lokacija in lega zemljišča:

Parc. št. 746 k.o. 1278 – Dečno selo leži v vasi Dečno selo ob cesti Brežice – Globoko v občini Brežice. Parcela ima ravno lego in je v naravi travnik.

Iz orto foto posnetka je razvidno, da stoji večji del stavbe št. 238 na parc. št. 745 del pa na parc. št. 746. Slak Slavko je povedal, da mu meja med parc. št. 745 in 746 ni znana. Prav tako je povedal, da je pred pričetkom gradnje, geometer določil lokacijo stavbe št. 238 in da naj bi bila na parc. št. 745.

Ali je stavba št. 238 delno tudi na parc. št. 746 je možno točno ugotoviti le z uradno meritvijo.







Parc. št. 746 k.o. 1278 Dečno selo

### 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 Okrožnega sodišča Krško, kot je razvidno iz preglednice 1. Pri tem je upoštevana predvidena stopnja donosa 2%.

Preglednica 1: Kolobar in vrednost proizvodnje za ravninski predel 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 (strmine)	0,2800	0,9000	0,1810	0,0456	0,6900	0,0315	0,0141	0,0042
naknadni posevki.*	0,2800	3,0000	0,0120	0,0101	0,7000	0,0071	0,0030	0,0009
koruza	0,3000	1,1000	0,1700	0,0561	0,8600	0,0482	0,0079	0,0024
vrtnine	0,050	3,8000	0,3500	0,0665	0,7500	0,0499	0,0166	0,0050
krompir	0,1500	3,8000	0,3500	0,1995	0,7300	0,1456	0,0539	0,0162
oljnice	0,0200	0,4000	0,4500	0,0036	0,7600	0,0027	0,0009	0,0003
TDM	0,2000	1,0000	0,1100	0,0220	0,5600	0,0123	0,0097	0,0029
Subvencija	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676	0,0203
SKUPAJ	1,0000			0,4710		0,2973	0,1737	0,0521
Skupaj za 100 BT				0,5414		0,3418	0,1996	0,0599

Vir: Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, Združenje SICKmet

Formula za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi:

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

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 + 5% , način koriščenja dostop – 5%, dostop + 5%, velikost in oblika + 5% )

$$V = \frac{1 \cdot 0,0599 \cdot 1,1 \cdot 59}{2\%} = 1,94 \text{ EUR/m}^2$$

### 3.2. Primerljive prodaje

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

Analizirano je bilo dvanajst prodaj kmetijskih zemljišč v k.o. 1278- Dečno selo, 1277 Mali Vrh, 1283 – Črnc in 1276 - Globoko. Zemljišča so bila prodana po ceni od 0,80 EUR/ m<sup>2</sup> do 2,76 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.

Katastrska občina	Parc. št.	Površina v m <sup>2</sup>	Datum sklenitve pravnega posla	Prodajna cena v EUR/m <sup>2</sup>
1278 – Dečno selo	682/1, 682/2, 703, 755	63.617	13.3.2019	1,16
1278 – Dečno selo	417/8	2.500	11.8.2020	1,20
1277 – Mali vrh	582/4, 582/4	1.398	5.10.2020	1,00
1283- Črnc	984	2.396	18.6.2020	1,25
1283- Črnc	727/2	2.460	28.7.2020	1,23
1283- Črnc	920	16.101	10.8.2020	1,28
1283- Črnc	830	9.816	19.8.2020	0,80
1276-Globoko	997/1	9.300	26.3.2019	1,30
1276-Globoko	512/2, 513/5, 513/7, 513/8,	12.251	13.8.2019	1,00
1276-Globoko	852	5.506	2.9.2019	1,20
1276-Globoko	509	7.221	5.9.2019	1,20
1276-Globoko	859/4	725	15.6.2020	2,76

#### 4.0. POVZETEK

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

- parc. št. 746 k.o. 1278-Dečno selo je 1,30 EUR /m<sup>2</sup>;
- 

katastrska občina	parc. št.	Površina cele parcele v m <sup>2</sup>	Tržna vrednost m <sup>2</sup> v EUR	Tržna vrednost cele parcele v EUR	Tržna vrednost deleža do 1/2 v EUR
1278 – Dečno selo	746	7987	1,30	10.383,10	5.191,55

Tržna vrednost deleža do 1/2 na parc. št. 746 k.o. 1278-Dečno selo, katerega lastnik je Slak Slavko, Dečno selo 31, 8253 Artiče na dan 28.4.2021 znaša

**5.191,55 EUR.**

**Opredelitve do prodaje:**

- I. Oba deleža do 1/2 na parc. št. 745 in 746, ki sta v lasti Slak Slavka naj se prodajata skupaj;
- II. Delež do 1/2 na parc. št. 746, ki je v lasti Slak Slavka naj se prodaja samostojno;

V primeru, da bi se parc. št. 746 prodajala samostojno bi bilo potrebno predhodno izvesti geodetski postopek, da bi se ugotovilo, kje stoji stavba št. 238.



## **5.0 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILCA**

### **5.1 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.

30.04.2021 14:53 <b>0,071kg</b> 33098	8271 <b>KRŠKO</b> ***1,9400 EUR	 SLOVENIJA
RA 6338 6899 1 SI		
R		

Okrajno sodišče  
v Bežicih

CPB h8  
8250 Bežice