

**CENILNO POROČILO  
O OCENI  
VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA**

št. 4/2021

**v izvršilni zadevi I 248/2018  
Okrajnega sodišča v Žalcu**

upnica: **REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana,**  
ki jo zastopa **DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE,**  
**Šubičeva ulica 2, Ljubljana**

dolžnik: **Tomaž KOS, Spodnje Gorče 8, Braslovče**

**mag. Dragica HRUSTEL VERDEV, univ. dipl. ing. kmet.**  
**Podkraj 10c, 3310 Žalec, tel.: 031 687 191**  
**sodna cenilka kmetijske stroke po odločbi**  
**Ministrstva za pravosodje št. 165-04-172/2001**



Podkraj, 18. februar 2021

**KAZALO VSEBINE**

	str.
POVZETEK CENILNEGA POROČILA.....	3
1 SPLOŠNI PODATKI .....	4
1.1 Uvod .....	4
1.2 Predmet cenitve .....	4
1.3 Lastniki ocenjevanih nepremičnin .....	4
1.4 Naročnik in namen cenitve .....	4
1.5 Ogled nepremičnin.....	4
1.6 Druge pravice ali bremena, vknjižena na zemljiščih.....	4
2 OPIS STANJA IN LOKACIJE KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA.....	4
3 OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA.....	6
3.1 Dohodkovni pristop (na donosu zasnovan način ocenjevanja) .....	6
3.2 Pristop primerljivih prodaj (način tržnih primerjav).....	7
4 POVZETEK CENITVE.....	10
5 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILKE.....	10
5.1 Omejitveni pogoji .....	10
5.2 Izjava cenilke.....	10
6 UPORABLJENI PREDPISI, LISTINE IN STROKOVNE PODLAGE .....	10
7 Priloge	11



## POVZETEK CENILNEGA POROČILA

Naročnik cenilnega poročila:	Okrajno sodišče v Žalcu, po sklepu sodnice Nataše Gluk Breznik, z dne 7. januarja 2021, opr.št. I 248/2018
Izvajalec oz. cenilec:	mag. Dragica Hrustel Verdev, univ. dipl. inž. kmetijstva, sodna cenilka in sodna izvedenka kmetijske stroke po odločbi Ministrstva za pravosodje št. 165-04-172/2001
Namen ocenjevanja vrednosti:	Ocena vrednosti je izdelana za namen ugotovitve tržne vrednosti kmetijskih zemljišč v izvršilnem postopku, upnica: Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo RS, Šubičeva 2, Ljubljana dolžnik: Tomaž Kos, Spodje Gorče 8, Braslovče
Identifikacija ocenjevanih nepremičnin:	Katastrska občina 988 Spodnje Gorče, parc.št. *117, do celote.
Ocena vrednosti:	Ocenjena je vrednost kmetijskega zemljišča po tržni ceni na dan ceditve.
Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti:	Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, Slovenskim poslovno-finančnim standardom 2 ter Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč in načinom tržnih primerjav.
Datum ocene vrednosti:	18.2. 2021 oz. februar 2021
Datum ogleda:	11.2. 2021
Datum izdelave poročila:	18.2. 2021
Ocenjena tržna vrednost kmetijskega zemljišča:	<b>137,40 €</b>
Opomba:	-



## 1 SPLOŠNI PODATKI

### 1.1 Uvod

Po sklepu Okrajnega sodišča v Žalcu z dne 7. januarja 2021, opr.št. I 248/2018, po okrajni sodnici Nataši Gluk Breznik, v izvršilni zadevi upnice Republike Slovenije, ki jo zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Šubičeva 2, Ljubljana, proti dolžniku: Kos Tomažu, Spodnje Gorče 8, Braslovče, sem bila določena kot cenilka kmetijske stroke za ocenitev dolžnikove nepremičnine v k.o. Spodnje Gorče.

### 1.2 Predmet cenitve

Predmet cenitve je parc.št. \*117, k.o. Spodnje Gorče, ki je s podatki predstavljena v preglednici 1. Podatki o parceli so povzeti iz javnega vpogleda o podatkih o nepremičninah na portalu Prostor na GURS: <https://eprostor.gov.si/javni/vpogled>. Upoštevana je namenska raba zemljišča iz Potrdila o namenski rabi št. 3504-249/2020-2, ki ga je 17.11.2020 izdala Občina Braslovče.

Preglednica 1: Podatki o nepremičnini, ki je predmet cenitve

Z. št.	Šifra in ime k.o.	parc.št.	Katastrska površina v m <sup>2</sup>	Boniteta (BT)	Površina kmetijskega zemljišča po namenski rabi prostora	Dejanska raba	Namenska raba zemljišča
1.	988 Spodnje Gorče	*117	68	7	68	kmetijsko zemljišče	kmetijsko zemljišče K1

### 1.3 Lastniki ocenjevanih nepremičnin

V zemljiški knjigi je lastninska pravica na parceli vpisana na Tomaža Kosa do celote nepremičnine.

### 1.4 Naročnik in namen cenitve

Naročnik cenitve je Okrajno sodišče v Žalcu zaradi postopka izvršbe.

### 1.5 Ogled nepremičnin

Na ogled zemljišča sta bila vabljeni dolžnik s priporočeno pošto pošiljko s povratnico in zastopnik upnice po e-pošti. Oba vabljeni sta vabilo prejela.

Ogled je bil opravljen v četrtek, 11. februarja 2021, s pričetkom ob 15.55 in je trajal do 16.10 ure, torej 15 minut. Niti dolžnik niti predstavnik upnice se ogleda nista udeležila.

### 1.6 Druge pravice ali bremena, vknjižena na zemljiščih

Na ocenjevani parceli je vknjižena hipoteka. Vknjižena je tudi služnost stanovanja z navedbo:

- na podlagi odpravka pogodbe o izročitvi in razdelitvi premoženja z dne 11.9.2003 in odpravka notarskega zapisa zemljiškooknjižnega dovolila z dne 17.8.2006, se vknjiži brezplačno dosmrtno stanovanje v korist imetnice Kos Kristine roj. leta 1930.

## 2 OPIS STANJA IN LOKACIJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Ocenjevana kmetijska parcela leži v Občini Braslovče in je locirana v ravninskem predelu sredi kmetijskih zemljišč na nadmorski višini 292 m. Lokacija parcele je razvidna iz slike 1.





Slika 1: Grafični prikaz parc.št. \*117, k.o. Spodnje Gorče z okolico  
(vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=BRASLOVCE>)

Parc.št. \*117, k.o. Spodnje Gorče je v naravi njivska površina in se uporablja oz. obdeluje v sklopu večje njive. Verjetno je nekoč na tem mestu stala uta ali lopa (glede na obliko zapisa parcele). Locirana je tik ob poljski poti in ima z nje direkten dostop za vso kmetijsko mehanizacijo. Na parceli je možna uporaba vse kmetijske mehanizacije, ki jo omejuje le majhna površina oz. velikost parcele.

Preglednica 2: Podatki o stanju ocenjevane parcele v naravi

Parc.št.	Vrsta rabe v naravi	Oblika parcele	Velikost parcele	Teren - nagib	Dostop
*117	njiva	pravokotna	majhna	ravnina	neposredno s poljske poti

Geolitološko osnovo zemljišča tvori fluvioglacialni prod, na katerem so evtrična rjava tla. Tla so srednje globoka, zmerno kisle reakcije, lahko pa na parceli prihaja do zastajanja padavinske vode. Po podatkih Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano na <http://rkg.gov.si/GERK/>, je na ocenjeni parceli vrisan gerk in je praviloma vključena v sistem kmetijskih subvencij.

Stanje namenske rabe prostora po prostorskem planu Občine Braslovče je razvidno iz slike 2.



Slika 2: Namenska raba prostora za parc.št. \*117, k.o. Spodnje Gorče z okolico  
(vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=BRASLOVCE>)



### 3 OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Tržno vrednotenje nepremičnin in s tem tudi kmetijskih zemljišč definirajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki navajajo, da je za določitev tržne vrednosti nepremičnin možno uporabiti tri pristope in sicer dohodkovni pristop, pristop primerljivih prodaj in stroškovni pristop. Ob tem sta za vrednotenje kmetijskih zemljišč brez investicij na njih, uporabna prva dva pristopa.

V konkretnem primeru je vrednost kmetijskega zemljišča določena s kombinacijo dohodkovnega pristopa in pristopa primerljivih prodaj.

Po MSOV 2017 (30.1) je tržna vrednost ocenjen znesek, za katerega bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti, v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem bi stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

#### 3.1 Dohodkovni pristop (na donosu zasnovan način ocenjevanja)

Vrednost kmetijskih zemljišč se po dohodkovnem pristopu določa v skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, kot izhaja iz priporočil Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije (Združenje SICKmet). Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč je sprejelo Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev kmetijske stroke Slovenije dne 16.10.2014 in se uporabljajo od 01.01.2015, z dopolnitvijo, ki se uporablja od 30.03.2015 in naslednjo dopolnitvijo, ki se uporablja od 01.05.2017 dalje.

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 za ravninski predel na območju, ki ga pokriva Okrožno sodišče Celje, pri čemer je upoštevana stopnja donosa 2%. Kolobar in vrednost proizvodnje, kot izhodišče za najboljšo njivo s 100 bonitetnimi točkami, sta razvidna iz preglednice 3.

Preglednica 3: Kolobar in vrednost proizvodnje za ravninski predel na območju Okrožnega sodišča Celje

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)	0,2500	0,8000	0,1810	0,0362	0,6900	0,0250	0,0112	0,0034
naknadni posevki	0,2500	3,0000	0,0120	0,0090	0,7000	0,0063	0,0027	0,0008
koruza	0,3000	1,1000	0,1700	0,0561	0,8600	0,0482	0,0079	0,0024
vrtnine	0,1000	3,8000	0,3100	0,1178	0,7500	0,0884	0,0295	0,0088
krompir	0,2500	3,8000	0,3500	0,3325	0,7300	0,2427	0,0898	0,0269
oljnice	0,0000	0,0000	0,4500	0,0000	0,7600	0,0000	0,0000	0,0000
TDM	0,1000	1,2000	0,1100	0,0132	0,5600	0,0074	0,0058	0,0017
Subvencija	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676	0,0203
SKUPAJ	1,0000			0,6324		0,4180	0,2144	0,0643
Skupaj za 100 BT				0,6657		0,4400	0,2257	0,0677

Vir: Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4, Združenje SICKS

#### Opredelitev do vknjižene služnost stanovanja pri ocenjevanju parceli:

Na podlagi pogodbe o izročitvi in razdelitvi premoženja z dne 11.9.2003 in ZK dovolila z dne 17.8.2006 je pri parc.št. \*117, k.o. Spodnje Gorče vknjiženo brezplačno dosmrtno stanovanje v korist imetnice Kristine Kos. Iz kopije navedene pogodbe ni mogoče razbrati, koliko konkretno vpliva navedena služnost tudi na kmetijska zemljišča. Kristina Kos je podatkih zemljiške knjige rojena 18.7.1930, torej



je v 91. letu življenja in je v domski oskrbi. Kot je bilo ugotovljeno že v predhodni cenitvi z dne 3.1.2020, niso znane druge okoliščine te služnosti, zato lahko vključeno služnost kot breme ocenim okvirno. Glede na vse navedeno bo breme služnosti stanovanja upoštevano tudi pri ocenjevanju tega kmetijskega zemljišča in sicer kot zmanjšanje vrednosti v višini 15 %.

V skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč ocenjujem vrednost ekonomskih dejavnikov na zemljišču s parc.št. \*117, k.o. Spodnje Gorče in sicer: + 20 % (za lokacijo +10 %, za dostop + 10%, za obliko in velikost +15 %, za vključeno breme služnosti stanovanja – 15%).

Pri cenitvi se upošteva število bonitetnih točk 50, kot jih ima tudi sosednja parc.št. 153, k.o. Spodnje Gorče, ki obdaja ocenjevano parcelo. Bonitetne točke 7 pri ocenjevanju parceli ne izkazujejo dejanskega stanja trenutne proizvodne sposobnosti kmetijskega zemljišča.

Parametri za dohodkovni pristop:

- čisti dobiček (ČD): 0,0677 €/m<sup>2</sup>
- pričakovan donos (PD): 2 %
- faktor ekonomskih dejavnikov (f.ekd): 1,20
- bonitetne točke (BT) 50
- površina v m<sup>2</sup> (p) po katastrskih podatkih oz. podatkih namenske rabe

Formula za izračun dohodkovne vrednosti zemljišča v skladu Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč je naslednja:

$$\text{Dohodkovna vrednost zemljišča} = (\text{ČD} \times \text{BT} \times \text{f.ekd} \times p) / \text{PD}$$

Preglednica 4: Parametri in izračun vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovnem načinu

Z. št.	Šifra in ime k.o.	Parc. št.	Površina zemljišča v m <sup>2</sup>	BT	Faktor ekonomskih dejavnikov	Vrednost kmetijskega zemljišča v €	Vrednost v €/m <sup>2</sup>
1.	988 Spodnje Gorče	*117	68	52	1,20	138,11	2,031

### 3.2 Pristop primerljivih prodaj (način tržnih primerjav)

#### a) Tržna analiza

Povprečna cena kmetijskega zemljišča v Sloveniji je bila v letu 2018 1,46 €/m<sup>2</sup> in v letu 2019 1,56 €/m<sup>2</sup>.

Po zadnjem objavljenem Poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019, ki ga je GURS objavil v maju 2020, so povprečne cene kmetijskih zemljišč v letu 2019 rahlo zrasle glede na leto 2018. Za Savinjsko regionalno analitično območje (kamor spada celotna Celjska in Šaleška kotlina ter Zgornja Savinjska dolina) je znašala povprečna cena prodanega kmetijskega zemljišča za leto 2019 1,96 EUR/m<sup>2</sup> (pri povpr. površini 4.700 m<sup>2</sup>), v letu 2018 pa 1,63 EUR/m<sup>2</sup> (pri povpr. površini 5200 m<sup>2</sup>).

Preglednica 5: Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč za Savinjsko regionalno analitično območje, 2015-2019 (vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019)

	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	249	223	263	293	212
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1,63	1,60	1,66	1,63	1,96
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	4.900	4.900	5.900	5.200	4.700



Povprečna cena kmetijskih zemljišč v Sloveniji počasi narašča. V prvem polletju leta 2020 je bilo sicer manj poslov s kmetijskimi zemljišči, povprečna cena pa je na ravni države zrasla za 18 % glede na povprečno ceno v prvem polletju leta 2019.

Preglednica 6: Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020 (vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2020)

	2018 I	2018 II	2019 I	2019 II	2020 I
Velikost vzorca	1631	1479	1725	1511	1232
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1,44	1,49	1,54	1,63	1,82
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	5600	5400	5600	5700	5900

Opombi: 1. Upoštevana so prodana kmetijska zemljišča, brez trajnih nasadov. 2. Površine zemljišč so zaokrožene na 100 m<sup>2</sup>.

Ocenjevano zemljišče v k.o. Spodnje Gorče, je glede naravnih danosti in možnosti rabe v kmetijske namene nekoliko boljše od povprečnih kmetijskih zemljišč v Savinjskem regionalnem območju.

#### b) Tržna cena

Način tržnih primerjav za določanje vrednosti nepremičnin izhaja iz znanih tržnih transakcij v kraju in času, z upoštevanjem prilagoditve iz naslova prednosti in pomanjkljivosti ocenjevalne nepremičnine. Vrednost kmetijskih zemljišč je tako določena na osnovi preteklih opravljenih tržnih transakcij za primerljive nepremičnine – kmetijska zemljišča, ki so opredeljena kot kmetijska zemljišča po namenski rabi prostora in so bila prodana po tržni vrednosti preko objave na oglasni deski pristojne upravne enote. Prilagoditve bodo v nadaljevanju opravljene na različne lastnosti, ki jih imajo posamezna kmetijska zemljišča. Kot osnova za prilagoditev je upoštevana lastna baza podatkov ter podatki iz javno objavljenih ponudb za prodajo kmetijskih zemljišč na območju Upravne enote Žalec ter ožje Občine Braslovče ter podatki o opravljenih pravnih poslih (zaključenih kupoprodajnih pogodbah) v bazi Trgoskop od leta 2017 do leta 2020 (novejši podatki).

Ocenjena parcela je od upravnega središča v Žalcu oddaljena okoli 12 km, ob občinskega središča v Braslovčah pa 2 km. Na območju Občine Braslovče poteka živahen promet s kmetijskimi zemljišči, predvsem na ravninskem predelu občine, kjer so večji kompleksi boljših kmetijskih zemljišč.



Preglednica 7: Parametri prilagoditev ter izračun vrednosti kmetijskih zemljišč po načinu tržnih primerjav

ELEMENTI IZRAČUNA IN PRILAGODITEV	Primerljiva zemljišča					OCENJEVANA PARCELA
Kat. občina	k.o. 988 Spodnje Gorče	k.o. 988 Spodnje Gorče	k.o. 988 Spodnje Gorče	k.o. 988 Spodnje Gorče	k.o. 988 Spodnje Gorče	k.o. 988 Spodnje Gorče
Parc.št.	670	48	833	901	538/152	
Površina v m <sup>2</sup>	5.000	5.602	4.100	3.075	751	
Boniteta	42	43	41	47	47	
Cena v €/m <sup>2</sup>	2,50	1,44	2,00	2,30	1,50	
Datum pravnega posla	27.11.2017	22.03.2018	9.02.2019	7.03.2019	19.02.2018	
Prilagoditve:	%	%	%	%	%	
Časovna prilagoditev	2,0	1,9	1,4	0,6	2,5	februar 2021
Namenska raba prostora	0	0	0	0	0	
Dejanska raba	0	0	0	0	0	
Lokacija zemljišča	0	-5	5	5	0	
Kvaliteta zemljišča	5	5	10	0	0	
Dostop	0	0	10	10	0	
Oblika zemljišča	0	10	0	0	0	
Velikost zemljišča	5	5	5	5	5	
Možnost koriščenja	-15	-15	-15	-15	-15	
Pogoji in način prodaje	prosta prodaja 0	prosta prodaja 0	prosta prodaja 0	prosta prodaja 0	prosta prodaja 0	
Prodajna cena v €/m <sup>2</sup>	2,500	1,440	2,000	2,300	1,500	
Faktor prilagoditve	0,97	1,019	1,164	1,056	0,925	
Prilagojena cena v €/m <sup>2</sup>	2,425	1,467	2,328	2,429	1,388	
Ponder v %	20%	20%	20%	20%	20%	
Izbira vrednosti	0,485	0,293	0,466	0,486	0,278	2,007 €/m <sup>2</sup>

Na končno ceno vpliva cena določena po načinu primerljivih prodaj v enaki meri, kot cena določena po dohodkovnem pristopu.

Preglednica 8: Tržna cena kmetijskih zemljišč po kombinaciji obeh načinov

Z. št.	Parc. št.	Cena €/m <sup>2</sup> dohodkovni pristop	Ponder v %	Cena €/m <sup>2</sup> pristop primerljivih prodaj	Ponder v %	Tržna cena zemljišča v €/m <sup>2</sup>	Vrednost zemljišča v €
k.o. 988 Spodnje Gorče							
1.	*117	2,031	50	2,007	50	2,019	137,29



#### 4 POVZETEK CENITVE

Povzetek cenitve z vrednostjo kmetijskega zemljišča je prikazan v preglednici 9.

Preglednica 9: Ocenjena tržna vrednost kmetijskega zemljišča v k.o. Spodnje Gorče

Z. št.	Šifra in ime kat. občine	Parc. št.	Katastrska površina v m <sup>2</sup>	Vrednost kmetijskega zemljišča v €	Vrednost v €/m <sup>2</sup>	Tomaž KOS	
						lastniški delež	vrednost deleža v €
1.	988 Spodnje Gorče	*117	68	137,40	2,02	1/1	137,40

Ocenjujem, da znaša na dan ogleda in na dan te cenitve, ocenjena tržna vrednost kmetijskega zemljišča s parc.št. \*117, k.o. Spodnje Gorče, ki je ocenjena v celoti v površini 68 m<sup>2</sup>, **137,40 €**.

#### 5 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILKE

##### 5.1 Omejitveni pogoji

Informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno 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 cenilke

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko,
- sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni,
- 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,
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljala storitve ali transakcije s premoženjem, ki je predmet te ocene vrednosti;
- 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,
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

#### 6 UPORABLJENI PREDPISI, LISTINE IN STROKOVNE PODLAGE

- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4, usklajen kolobar, povprečna setvena sestava in vrednost proizvodnje na najboljših njivah, Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Ljubljana, september 2017, 23 str.,



- Priporočila Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije za leto 2019,
- Zbornik seminarja za sodne izvedence in cenilce kmetijske stroke, Ministrstvo za pravosodje in Združenje SICKMET, Ljubljana, junij 2007
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2007, 2011 in 2017 (MSOV), Slovenski inštitut za revizijo, [http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/pravila\\_stroke.php](http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/pravila_stroke.php),
- Slovenski poslovno-finančni standardi 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. list RS, št. 48/18),
- Statistični preračuni – preračun inflacije na portalu SiStat, Statistični urad Republike Slovenije, na <https://www.stat.si/preracuninew/preracuinflacije>,
- Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč (Ur. list RS št. 35/08),
- Pravilnik o določanju in vodenju bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 47/08),
- Jerič, D., et al. 2011. Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji. Ljubljana, Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije,
- z.k. izpisek za ocenjeno parcelo v k.o. Spodnje Gorče,
- Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3504-249/2020-2, ki ga je 17.11.2020 izdala Občina Braslovče in kartografski podatki iz občinskega prostorskega načrta na <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=BRASLOVCE>,
- katastrski podatki o zemljiščih po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije <https://eprostor.gov.si/javni/vpogled>,
- podatki o gerkih na portalu GERK pri MKGP na <http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/>,
- grafični pregledovalnik KIS, e-tla (<https://etla.kis.si/KIS-WebGIS>),
- osnovna geološka karta (<https://biotit.geo-zs.si/ogk100/> )
- baza prodaj kmetijskih zemljišč na območju Občine Braslovče in širše na območju Upravne enote Žalec na e-upravi (e-oglasna deska), v lastni bazi in v bazi Trgoskop (<http://www.trgnepremichnin.si/sl/trgoskop/nadgradnja-aplikacije>),
- Poročilo o Slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018. Geodetska uprava Republike Slovenije, marec 2019, 91 str. na: <http://www.e-prostor.gov.si/zbirke-prostorskih-podatkov/etn/#tab5-970>
- Poročilo o Slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019. Geodetska uprava Republike Slovenije, maj 2020, 99 str. na: [https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user\\_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Letno\\_porocilo\\_za\\_leto\\_2019.pdf](https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Letno_porocilo_za_leto_2019.pdf)
- Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za 1. polletje 2020. Geodetska uprava Republike Slovenije, november 2020. 26 str. na: <https://www.e-prostor.gov.si/>

## 7 PRILOGE

K cenitvenemu poročilu so priložene naslednje priloge:

1. fotografije ogleda terena z dne 11.2. 2021, 1 str.,
2. potrdilo o namenski rabi prostora, 3 str.,
3. podatki o parceli (javni vpogled v podatke o nepremičninah, vir: GURS), 1 str.

Podkraj, 18. februar 2021



Cenitev opravila:

Sodna cenilka kmetijske stroke  
mag. Dragica Hrustel Verdev



**Priloga št.1:** Fotografije terena z dne 11. februarja 2021 – izvršilna zadeva I 248/2018

---



Fotografija 1: Parc.št. \*117, k.o. Spodnje Gorče, pogled proti severu, parcela predstavlja začetni del njive



Fotografija 2: Parc.št. \*117, k.o. Spodnje Gorče, pogled proti jugovzhodu, parcela predstavlja začetni del njive ob cesti







Številka: 3504-249/2020-2

Datum: 17. 11. 2020

Okrajno sodišče Žalec  
Levstikova ulica 14

3310 Žalec

**POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA****1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET POTRDILA**

- katastrska občina: **988-SPODNJE GORČE**
- številka zemljiške parcele / parcel: **\*117**
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: /

**2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL**

- ☒ Prostorski red občine:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Braslovče (Uradni list RS, št. 61/18)

- ☐ Občinski lokacijski načrt:

/

- ☐ Državni prostorski načrt:

/

Oznaka enote urejanja prostora:

OP01 (parc. št. \*117)

Oznaka podenote urejanja prostora:

/

**3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA**

- osnovna namenska raba:

Območje kmetijskih zemljišč (parc. št. \*117)

- podrobnejša namenska raba:

K1 - najboljša kmetijska zemljišča (parc. št. \*117)

- podrobnejša členitev namenske rabe:

/

- podatek o spremembi namenske rabe:

/

**4. PROSTORSKI UKREPI****4.1. Vrste prostorskih ukrepov:**

- zakonita predkupna pravica občine:

Občina na predmetnem zemljišču skladno z določili 189. in 191. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) ter 2. člena Odloka o območju predkupne pravice Občine Braslovče (Uradni list RS, št. 33/03) predkupne pravice ne uveljavlja.



- začasni ukrepi za zavarovanje: /
- soglasje za spreminjanje meje parcel: /

#### 4.2. Vrste prostorskih ukrepov:

- prepoved parcelacije zemljišč: /
- prepoved prometa z zemljišči: /
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov: /
- prepoved izvajanja gradenj: /

### 5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV:

- vrsta varovanja oziroma omejitve:

- erozijsko območje: opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi (parc. št. \*117)

### 6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

**Opozorilo:** podatki pod to točko se navajajo do vzpostavitve zbirke pravnih režimov

**Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:**

- vrsta varovanega območja:

/

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

/

*Navodilo: navede se vrsta varovanega območja, kot npr. vodovarstveno območje, območje ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, ipd., v katerem se nahaja zemljiška parcela/parcele ter naziv in uradna objava predpisa oziroma akta o zavarovanju, s katerim je bil uveden varstveni režim.*

### 7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA:

Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta.

### 8. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- ☒ program priprave prostorskega akta:

Izhodišča za pripravo Sprememb in dopolnitev OPN, št. 1 (SD OPN 1) ter Sklep o začetku priprave SD OPN 1 z dne 28.1.2019.

- ☒ faza priprave/predviden rok sprejema:

2. faza / predviden rok sprejema SD OPN 1 je do 1.1.2023.

- ☒ morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

Državni prostorski načrt za rekonstrukcijo DV 2x400 kV Beričevo-Podlog (parc. št. \*117)

### 9. PRILOGA K POTRDLU O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA:

- ☒ kopija kartografskega dela prostorskega akta: da

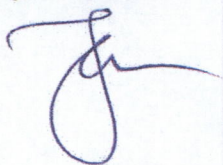
### 10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Skladno z določilom 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš) se upravna taksa v konkretnem primeru ne plača.

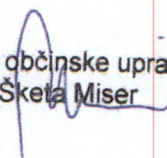
Postopek se vodi pod opr. št. 0027 I 248/2018



Pripravila:  
Mojca Janžovnik



Direktorica občinske uprave  
Natja Šketa Miser



Vročiti:

- Okrajno sodišče Žalec, Levstikova ulica 14, 3310 Žalec (navadna pošta)

Vložiti:

- vložiti v zbirko dokumentarnega gradiva, tu.





# IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE BRASLOVČE

(Uradni list RS, št. 61/18)

Prikaz namenske rabe prostora in enot urejanja prostora



Označene parcele:  
Merilo 1:5000

## PRIKAZ PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

Legenda

Meja občine

Meja območja enote urejanja prostora  
Meja območja veljavnega državnega prostorskega akta  
Meja manjšega območja znotraj enote urejanja prostora

### OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA

#### OBMOČJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

S Območja stanovanj  
SS Stanovanjske površine  
SK Površine podeželskega naselja

C Območja centralnih dejavnosti  
CU Osrednje območja centralnih dejavnosti  
CD Druga območja centralnih dejavnosti

I Površine za industrijo  
IG Gospodarske cone  
IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

B Posebna območja  
BT Površine za turizem

Z Območja zelenih površin

ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport  
ZK Pokopališča

P Območja prometnih površin

PC Površine cest  
PO Ostale prometne površine

E Območja energetske infrastrukture

A Površine razpršene poselitve  
Av Površine razpršene poselitve - območje poštinskih hiš

Av Površine razpršene poselitve - pretežno stanovanjska gradnja v okviru razpršen poselitve

As Razpršena gradnja - zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)

### OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

G Gozdna zemljišča

### OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

K1 Najboljše kmetijska zemljišča  
K2 Druga kmetijska zemljišča

### OBMOČJA VODA

V Površinske vode  
VC Celinske vode

### DRUGO

Parcelne meje (vir podatkov: Javne informacije Slovenije, Geodetska uprava Republike Slovenije, DKN, 4.6.2015)

Meje katastrskih občin (vir podatkov: Javne informacije Slovenije, Geodetska uprava Republike Slovenije, DKN, 4.6.2015)


Kopija je enaka originalu  
Braslovče, 17.11.2020



## Podatki o parceli

Katastrska občina 988 SPODNJE GORČE, številka parcele \*117

Površina parcele (m<sup>2</sup>) 68  
Urejena parcela Ne

Katastrski dohodek (EUR) 0,10  
Grafični prikaz 

### Podrobni podatki o parceli

Legenda  
podatkov:

☒ Register nepremičnin

☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m <sup>2</sup> )	68
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	81,0
nedoločena raba	19,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
najboljša kmetijska zemljišča	100,0
BONITETNE TOČKE	7
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m <sup>2</sup> )	55

### Podatki o lastnikih in upravljavcih

Podatek o lastniku ni javen!

## Gospodarska javna infrastruktura

### Naslov in prostorske enote

