



VS0122185792

Jožef LOVENJAK, univ. dipl. inž. kmet.,
Sodni izvedenec in cenilec kmetijske stroke
Kregarjeva 11, 8250 BREŽICE

št. odločbe: 165-04-55/2000

CENILNO POROČILO

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Brežicah, v izvršilni zadevi opravilna številka 0442 I 26/2018

PREDMET CENITVE: Nepremičnine, kmetijska zemljišča, parcelne številke 1033/1, 1033/2, 1033/3, 1033/4, 1035/0 in 1036/0 vse k.o. 1271 VITNA VAS

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

Brežice, 6. september 2021





IZVID O OCENJENI TRŽNI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Naziv: OCENA TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

Vrsta: KMETIJSKO ZEMLJIŠČE

Lastnik, solastnik: ŠEKORANJA Zala, Kumrovska 6, 8259 BIZELJSKO (do ½)

Naročnik: OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH, Cesta prvih borcev 48,
8250 BREŽICE (sklep št. 0442 I26/2018 z dne 3.6.2021)

Parc. št. parcelne številke 1033/1, 1033/2, 1033/3, 1033/4, 1035/0 in
1036/0 vse k.o. 1271 VITNA VAS

Površina celotnih parcel: 53.222 m²

Površina kmetijskega dela parcel: 28.955 m²

Ogled: 22.7.2021

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

Namen cenitve: Ocena nepremičnine po tržni ceni na dan cenitve

Datum vrednotenja: 6.9.2021

Datum izdelave cenitve: 6.9.2021

Standard vrednotenja: IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI

Vrednost kmetijskega dela zemljišč v celoti: 74.738,60 EUR

Vrednost deleža dolžnika:
Zala ŠEKORANJA (do ½) **37.738,60 EUR**

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



Sodni cenilec za kmetijstvo:
Jožef LOVENJAK



NAROČNIK CENITVE:

Okrajno sodišče v Brežicah je v izvršilni zadevi upnika ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE ZA ZAPOSLOVANJE, Rožna dolina, cesta IX 006, Ljubljana, proti dolžniku ZALA ŠEKORANJA, Kumrovška 6, Bizeljsko, (sklep št. 0442 I 26/2018 z dne 3.6.2021).

PREDMET CENITVE:

Kmetijsko zemljišče, parcelne št. 1033/1, 1033/2, 1033/3, 1033/4, 1035/0 in 1036/0 vse k.o. 1271 VITNA VAS

Cenitev kmetijskih zemljišč

OGLED:

Ogled nepremičnin je bil opravljen dne 22.7.2021.

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

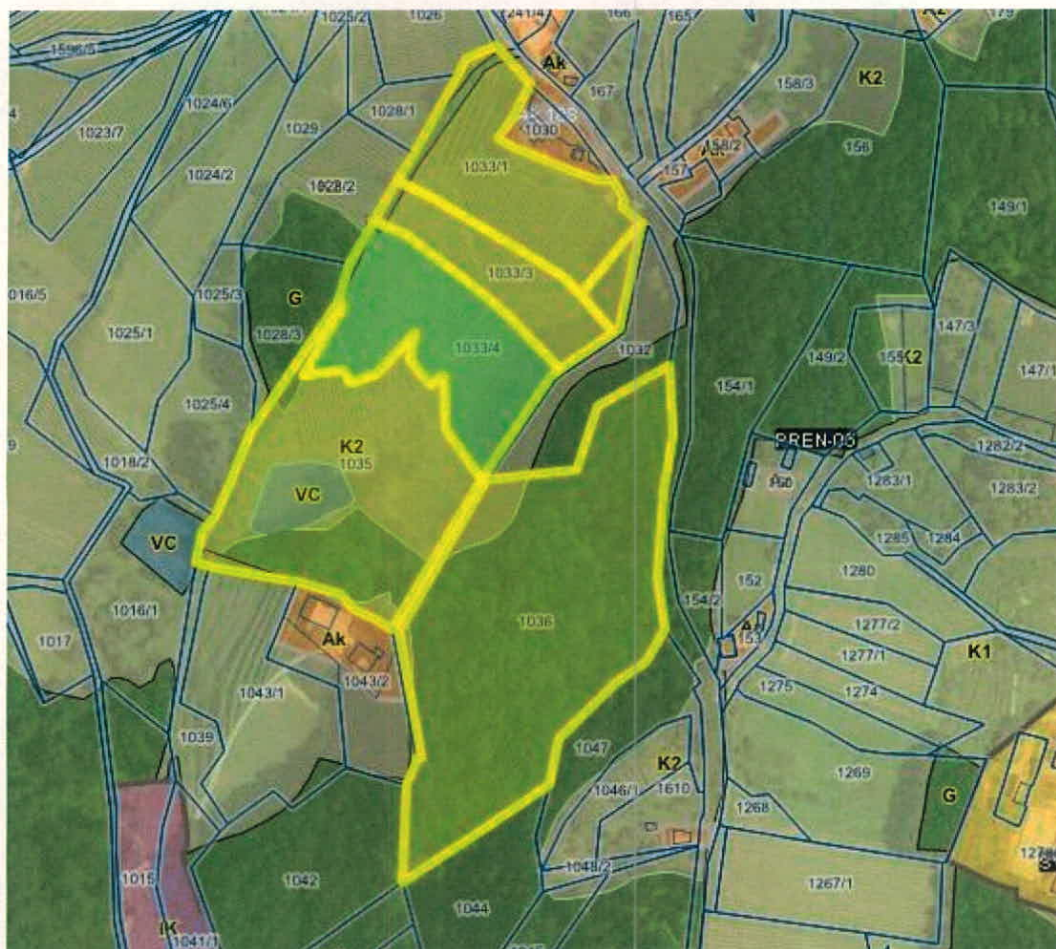
k.o.	parc.št.	boniteta	Površina v m2
1271 VITNA VAS	1033/1	61	6.813
1271 VITNA VAS	1033/2	35	714
1271 VITNA VAS	1033/3	61	3.788
1271 VITNA VAS	1033/4	35	7.594
1271 VITNA VAS	1035/0	37	13.359
1271 VITNA VAS	1036/0	36	20.954
		skupaj:	53.222

STATUS ZEMLJIŠČA:

Iz podatkov na portalu PISO občine Brežice, je razvidno, da spadajo navedene parcele med kmetijska zemljišča, deloma med vodno, oziroma gozdno. Zemljišče. Ker je vodno zemljišče v sklopu kmetijskega, kot tako lahko tudi ocenim sam.

Zemljišča po namenski rabi:

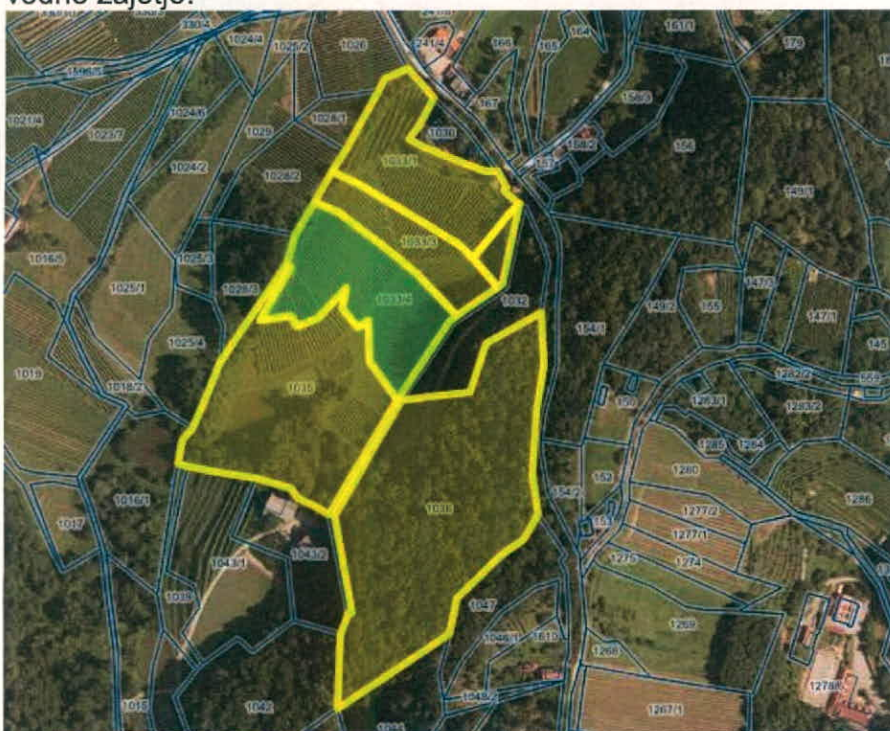
k.o.	parc.št.	Površina v m ²	stavbno zemljišče	kmetijsko zemljišče
1271 VITNA VAS	1033/1	6.813	-	6.813
1271 VITNA VAS	1033/2	714	-	714
1271 VITNA VAS	1033/3	3.788	-	3.788
1271 VITNA VAS	1033/4	7.594	-	7.594
1271 VITNA VAS	1035/0	13.359	-	9.312
1271 VITNA VAS	1036/0	20.954	-	734
	skupaj	53.222	-	28.955



Kot cenilec kmetijske stroke cenim kmetijsko zemljišče!

OPIS ZEMLJIŠČA IN UGOTOVITVE:

Navedene parcele ležijo v združenem kompleksu v naklonu, oziroma dolini v smeri JZ. Lega vinogradniška in tudi po uporabi je večina parcel zasajena z vinogradi. Iz javnega vpogleda GERK je razvidna raba, ki je navedena v preglednici. Vinogradi so redno obdelovani in vzdrževani, obdelava je v vrstah, samo en vinograd 18 arov je urejen v terasah, kljub večjemu naklonu. Po podatkih registra so trte stare od 30 let do 15 let najmlajše. Tako bi za cenitev povzel povprečno starost 20 let, dejstvo pa je, da so trte lepo vzdrževane in v polni rodnosti. Preostali del predstavlja travnik, oziroma manjše vodno zajetje.





k.o.	parc.št.	vrsta dejanske rabe	površina rabe	kmetijsko zemljišče
1271 VITNA VAS	1033/1	vinograd	6.813	6.813
1271 VITNA VAS	1033/2	vinograd	714	714
1271 VITNA VAS	1033/3	vinograd	3.788	3.788
1271 VITNA VAS	1033/4	vinograd	7.594	7.594
1271 VITNA VAS	1035/0	vinograd	3.800	9.312
		travnik	5.512	
1271 VITNA VAS	1036/0	vinograd	734	734
		skupaj	28.955	28.955

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ:

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

Parcele se cenijo po stanju, kakršno je v naravi. Strošek naprava novega vinograda po katalogu kalkulacij KSS je približno 40.000 EUR/ha, kar znese 4,00 EUR/ha. Amortizacijska doba vinograda bi naj bila 30 let, vendar se ob dobri negi lahko podaljša. Tako bi vinograde v celoti ocenil na polovično amortizacijsko vrednost (2,00 EUR/m²) in vrednost zemljišča samega (brez nasada) 1,00 EUR/m², torej skupaj 3,00 EUR/m².

Vrednost kmetijskega dela zemljišč po parcelnih številkah tako znaša:

k.o.	parc.št.	vrsta dejanske rabe	Površina v m ²	EUR/m ²	vrednost skupaj (EUR)
1271 VITNA VAS	1033/1	vinograd	6.813	3,00	20.439,00 €
1271 VITNA VAS	1033/2	vinograd	714	3,00	2.142,00 €
1271 VITNA VAS	1033/3	vinograd	3.788	3,00	11.364,00 €
1271 VITNA VAS	1033/4	vinograd	7.594	3,00	22.782,00 €
1271 VITNA VAS	1035/0	vinograd	3.800	3,00	11.400,00 €
		travnik	5.512	0,80	4.409,60 €
1271 VITNA VAS	1036/0	vinograd	734	3,00	2.202,00 €
		skupaj	28.955	skupaj	74.738,60 €

Tržna vrednost kmetijskega dela zemljišč parcelnih števil 1033/1, 1033/2, 1033/3, 1033/4, 1035/0 in 1036/0 vse k.o. 1271 VITNA VAS znaša skupno 74.738,60 €.

IZRAČUN VREDNOSTI DELEŽA DOLŽNIKA ŠEKORANJA ZALE:

VREDNOST DELEŽA PO POSAMEZNIH PARCELAH:

k.o.	Parc. št.	vrednost skupaj (EUR)	delež dolžnika	vrednost deleža
1271 VITNA VAS	1033/1	20.439,00 €	1/2	10.219,50 €
1271 VITNA VAS	1033/2	2.142,00 €	1/2	1.071,00 €
1271 VITNA VAS	1033/3	11.364,00 €	1/2	5.682,00 €
1271 VITNA VAS	1033/4	22.782,00 €	1/2	11.391,00 €
1271 VITNA VAS	1035/0	15.809,60 €	1/2	7.904,80 €
1271 VITNA VAS	1036/0	2.202,00 €	1/2	1.101,00 €
	skupaj	74.738,60 €	skupaj	37.369,30 €

Tržna vrednost deleža kmetijskega zemljišča parcelnih števil 1033/1, 1033/2, 1033/3, 1033/4, 1035/0 in 1036/0 vse k.o. 1271 VITNA VAS, last dolžnice Zala ŠEKORANJA, Kumrovska cesta 6, 8259 BIZELJSKO, vse do 1/2 znaša 37.369,30 €.

MOŽNOST POSAMIČNE PRODAJE:

Glede na stanje v naravi, oziroma lego, se parcele težko prodajo posamično, saj tvorijo enotni kompleks, zato predlagam prodajo v skupaj v celoti.



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 posređoval, 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





08.09.2021 13:59 0,055kg 18887	8250 BREŽICE ***2,0200 EUR	 SLOVENIJA
---	--	--

RA 6629 2522 3 SI

R



OKRAJNO SODIŠČE V
BREŽICAH
CESTA PRVIH BORCEV 48

8250 BREŽICE