



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. 195/4, 195/12, 195/13, 195/18, 195/19, 200/2 in 203 vse k.o. 1309 –
Koritno, ki so v lasti podjetja Turistična kmetija pri Malči turizem in poslovne
storitve d.o.o., Ponikve 26, 8261 Jesenice na Dolenjskem po sklepu Okrajnega
sodišča v Brežicah z dne 23.9.2020 v izvršilni zadevi 0442 I 171/2019 in
pristopni izvršilni zadevi I 249/2019

Datum: 27.11.2020



1.0. OSNOVNI PODATKI

Cenitev je bila opravljena:

- na osnovi sklepa z dne 23.9.2020, ki ga je izdalo Okrajno sodišče v Brežicah, v izvršilni zadevi 0442 I 171/2019 upnika Addiko Bank d.d., Dunajska cesta 117, 1000 Ljubljana in pristopni izvršilni zadevi I 249/2019 upnika Republike Slovenije, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana
- podatkov katastra, mapne kopije,
- ogleda na kraju samem dne 26.10.2020, katerega se je udeležil predstavnik upnika Nenad Fišter,

Upoštevani predpisi in strokovne podlage:

- Smernice Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije (ZSCKmet);
- 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 so deli parc. št. 195/4, 195/12, 195/13, 195/18, 195/19 in 200/2 vse k.o. 1309 - Koritno, ki so opredeljeni kot kmetijsko zemljišče in cela parc. št. 203 k.o. 1309 – Koritno, ki so v lasti podjetja Turistična kmetija pri Malči turizem in poslovne storitve d.o.o., Ponikve 26, 8261 Jesenice na Dolenjskem. Preostali deli teh parcel, ki so opredeljeni kot stavbno zemljišče in parc. št. 195/9, 195/11, 195/14, 195/15, 195/17, 195/20, 195/21, 195/22, 195/23, 195/24, 195/25, 195/26 vse k.o. 1309 – Koritno, ki so v celoti opredeljene kot stavbno zemljišče so predmet cenitve, cenilca gradbene stroke Jakhel Mirana, Dolenja vas pri Krškem 102 c, 8270 Krško. Predmet cenitve cenilca gradbene stroke sat tudi objekta, ki stojita na parc. št. 195/18, vodovodna napeljava, ki je napeljana k tem objektom in žičnata ograja s katero so ograjene parc. št. 195/4, 195/18 in 195/19.

Parc. št. 1290/42 k.o. 1309 – Koritno, ki je opredeljena kot gozd je predmet cenitve cenilca gozdarske stroke Brinovec Miloša, Stolovnik 24, 8280 Brestanica.

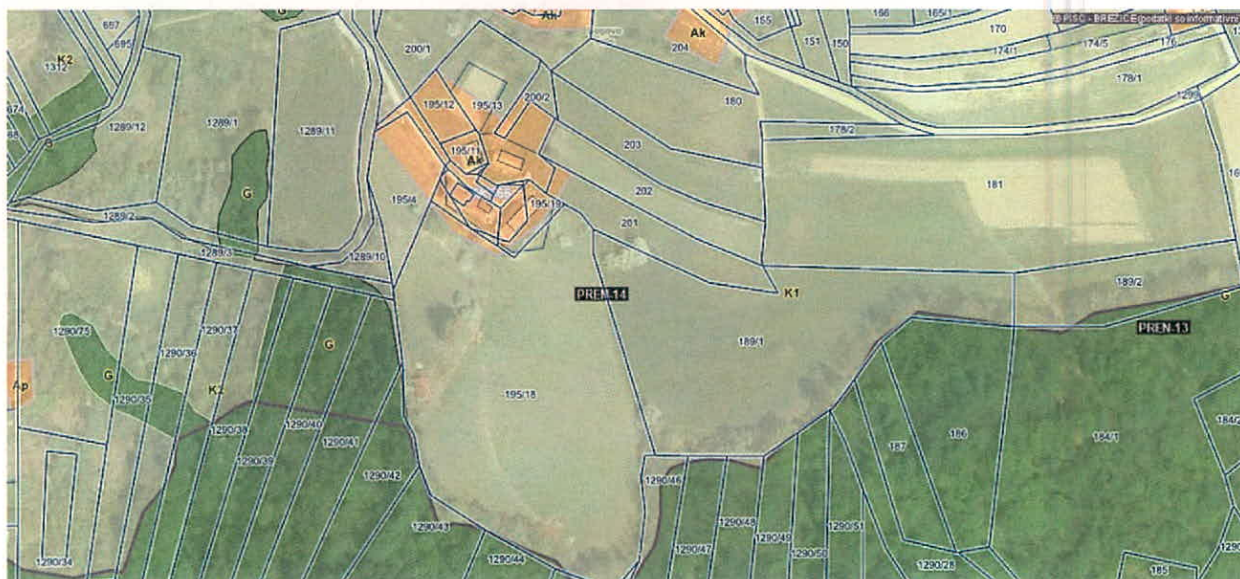
Ocenjena je tržna vrednot zemljišč na dan cenitve.

2.2. Katastrski podatki:

katastrska občina	številka parcele	boniteta	Površina parcele v m ²	Površina v m ² , ki je predmet te cenitve
1309- Koritno	195/4	42	16 68	10 34
1309- Koritno	195/12	42	5 47	22
1309- Koritno	195/13	42	25 09	12 80
1309- Koritno	195/18	42	1 59 32	1 57 73
1309- Koritno	195/19	42	3 95	1 38
1309- Koritno	200/2	44	3 74	2 58
1309- Koritno	203	45	19 53	19 53

2.3. Lokacija in lega zemljišča:

Parcele št. 195/4, 95/12, 195/13, 195/18, 195/19, 200/2 in 203 vse k.o. 1309 – Koritno ležijo skupaj in tvorijo z ostalimi stavbnimi parcelami enotno površino pri hišni številki Ponikve 26, 8261 Jesenice na Dolenjskem. Parc. št. 203, ki je v naravi travniška površina leži nedaleč Parc. št. 195/4, 195/18 in 195/19 so ograjene z žičnato ograjo in se uporabljajo za pašo drobnice. Parc. št. 195/12 in 195/13 sta v naravi neobdelani travniški površini, ki sta zaraščeni s plevelom. Parc. št. 200/2 in 203 pa sta v naravi travniški površini.



Parc. št. 195/4



Parc. št. 195/12



parc. št. 195/13



parc. št. 195/18



parc. št. 195/19



Parc. št. 200/2



Parc. št. 203

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 gričevnat teren na območju Okr. sodišča Krško

kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RČ. dohod.	RČ čisti dob.
kultura	delež	kg/m ²	€/kg	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²	€/m ²
pšenica (strmine)	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 m²

čd = čisti dobiček m², 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%

Parc. št. 195/4 in 195/18 k.o. 1309 – Koritno

Fed: 0,00

$$V = 1 * 0,0478 * 1 * 42 * = 1,00 \text{ EUR/m}^2$$

2%

Parc. št. 195/12 in 195/13 k.o. 1309 – Koritno

Fed: (lokacija +20%) 0,2

$$V = \frac{1 * 0,0478 * 1,2 * 42}{2\%} = 1,20 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 195/19 k.o. 1309 – Koritno

Fed: (lokacija + 40%) 0,4

$$V = \frac{1 * 0,0478 * 1,4 * 44}{2\%} = 1,47 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 200/2 k.o. 1309 – Koritno

Fed: (lokacija +20%) 0,2

$$V = \frac{1 * 0,0478 * 1,2 * 44}{2\%} = 1,26 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 203 k.o. 1309 – Koritno

Fed: 0,00

$$V = \frac{1 * 0,0478 * 1 * 45}{2\%} = 1,08 \text{ EUR/m}^2$$

3.2. Primerljive prodaje

Za potrebe te cenitve so bile analizirane prodaje kmetijskih zemljišč iz aplikacije Trgoskop, Geodetskega inštituta Slovenije, ki so bile izvedene v letu 2017 in 2018.

Analizirano je bilo sedem prodaj kmetijskih zemljišč v k.o. 1309 – Koritno, šest prodaj v k.o. 1308 – Velika Dolina in dve prodaji v k.o. 1310 – Velika vas. Zemljišča so bila prodana po ceni od 0,50 EUR/ m² do 2,00 EUR m². 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 ²	Datum sklenitve pravnega posla	Prodajna cena v EUR/m ²
1309- Koritno	397/2, 397/3, 398/1, 398/2	4220	29.10.2018	0,50
1309- Koritno	1199	1960	11.2.2019	1,00
1309- Koritno	1041/1	3798	8.10.2019	1,2
1309- Koritno	277	2.374	16.3.2020	0,80
1309- Koritno	1034	1662	29.7.2020	1,81
1309- Koritno	1055/4	976	30.9.2020	0,51
1308 – Velika Dolina	1728/3	1111	25.7.2018	0,72
1308 – Velika Dolina	636/2	1341	12.11.2018	0,98
1308 – Velika Dolina	2328	2081	30.11.2018	1,10
1308 – Velika Dolina	1061/2	1044	25.11.2019	0,85

1308 – Velika Dolina	80	2102	9.7.2020	0,95
1308 – Velika Dolina	1812/4	6974	5.6.2020	2,00
1310 – Nova vas	920/2	1820	19.9.2019	0,90
1310 – Nova vas	1350/1	2755	13.1.2020	0,70

4.0. POVZETEK

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

- parc. št. 195/4 je 0,90 EUR/m²;
- parc. št. 195/12 je 1,05 EUR/m²;
- parc. št. 195/13 je 1,05 EUR/m²;
- parc. št. 195/18 je 0,90 EUR/m²;
- parc. št. 195/19 je 2,50 EUR/m²;
- parc. št. 200/2 je 1,05 EUR/m²;
- parc. št. 203 je 1,00 EUR/m²;

katastrska občina	parc. št.	Površina cele parcele v m ²	Površina ki je predmet te cenitve v m ² v EUR	tržna vrednost m ² v EUR	Tržna vrednost dela, ki je predmet te cenitve v EUR
1309- Koritno	195/4	26 68	10 34	0,90	930,60
1309- Koritno	195/12	5 47	22	1,05	23,10
1309- Koritno	195/13	25 09	12 80	1,05	1.344,00
1309- Koritno	195/18	1 59 32	1 57 73	0,90	14.195,70
1309- Koritno	195/19	95	1 38	2,50	345,00
1309- Koritno	200/2	3 74	2 58	1,05	270,90
1309- Koritno	203	19 53	19 53	1,00	1.9530,00
Skupaj					19.062,30 EUR

Skupna tržna vrednost dela parc. št. 195/4 v izmeri 1.034 m², dela parc. št. 195/12 v izmeri 22 m², dela parc. št. 195/13 v izmeri 1.280 m², dela parc. št. 195/18 v izmeri 15.773 m², dela parc. št. 195/19 v izmeri 138 m², dela parc. št. 200/2 v izmeri 258 m² in cele parc. št. 203 v izmeri 1.953 m² ki so v lasti, na dan 27.11.2020 znaša **19.062,30 EUR.**

Opredelitve do prodaje:

- glede na lego je smiselno prodajati vse parcele, ki so predmet te cenitve skupaj z ostalimi parcelami, ki so opredeljen kot stavbno zemljišče, razen parc. št. 203, ki jo je smiselno prodajati posebej.

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.



Okraino sodišče
✓ Brežice
CPB 48
8250 Brežice