CENILNO POROČILO
O OCENI
VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

št. 5/2019

v izvršilni zadevi I 29/2019
Okrajnega sodišča v Žalcu

upnik: **INBARCO Proizvodno-trgovska družba, d.o.o., Šlandrov trg 5, Žalec,** ki jo zastopa **Odvetniška pisarna Tajnšek, o.p., d.o.o., Savinjska cesta 18, Žalec**

dolžnik: **Boštjan VODLAK, Zgornje Gorče 9, 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

SODNI CENILEC ZA KMETIJSTVO - KMETIJSTVO SPLOŠNO
mag. DRAGICA HRUSTEL VERDEV
Podkraj 10 C
ŽALEC

Podkraj, 28. april 2019

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, vknjižene na zemljiščih	4
2	OPIS STANJA IN LOKACIJE ZEMLJIŠČ	5
3	OCENITEV TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	6
3.1	Dohodkovni pristop (na donosu zasnovan način ocenjevanja)	6
3.1.1	Manjvrednost – zračni elektrovod	7
3.2	Pristop primerljivih prodaj (način tržnih primerjav)	7
3.3	Neamortizirana vrednost izboljšav na zemljiščih (nabavno –vrednostni način)	9
3.3.1	Neamortizirana vrednost trajnih nasadov	9
3.3.2	Neamortizirana vrednost terciarnega razvoda kapljičnega namakalnega sistema	10
3.3.3	Neamortizirana vrednost koritastega silosa	10
3.3.4	Povzetek neamortiziranih vrednosti izboljšav na zemljiščih	10
4	OPREDELITEV OSEBNE SLUŽNOSTI	11
5	POVZETEK CENITVE	11
6	OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILKE	11
6.1	Omejitveni pogoji	11
6.2	Izjava cenilke	11
7	UPORABLJENI PREDPISI, LISTINE IN STROKOVNE PODLAGE	12
8	Priloge: Fotografije 3 str. , grafični prikaz GERK-ov, 1 str., potrdilo o namenski rabi prostora, 3 str., podatki o parcelah 2 str., ZK izpiski, 6 str.	13

POVZETEK CENILNEGA POROČILA

Naročnik cenilnega poročila:	Okrajno sodišče v Žalcu po sklepu z dne 5.3.2019, opr.št. I 29/2019
Izvajalec oz. cenilec:	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 vrednosti kmetijskih zemljišč v izvršilnem postopku upnika: INBARCO, d.o.o. Žalec, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Tajnšek iz Žalca, proti dolžniku Vodlak Boštjanu
Identifikacija ocenjevanih nepremičnin:	Katastrska občina 983 Male Braslovče, parc. št. 189 in 190
Ocenjena vrednost:	Ocenjena je vrednost kmetijskih zemljišč z izboljšavami na zemljiščih (hmeljske žičnice z nasadi hmelja, namakalni sistem in koritasti silos) po tržni ceni na dan cenitve.
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, nabavno-vrednostnim načinom in načinom tržnih primerjav.
Datum ocene vrednosti:	28.4. 2019 oz. april 2019
Datum ogleda:	12.4. 2019
Datum izdelave poročila:	28.4. 2019
Ocenjena vrednost kmetijskih zemljišč z izboljšavami:	115.445,46 EUR

1 SPLOŠNI PODATKI

1.1 Uvod

Po sklepu Okrajnega sodišča v Žalcu po okrajni sodnici svetnici Mateji Kreča z dne 5.3.2019, opr.št. I 29/2019, v izvršilni zadevi upnice: Inbarco, Proizvodno-trgovske družbe d.o.o., Žalec, ki jo zastopa Odvetniška pisarna Tajnšek, o.p., d.o.o., Savinjska cesta 18, Žalec, proti dolžniku Vodlak Boštjanu, Zgornje Gorče 9, Braslovče, sem bila določena kot cenilka kmetijske stroke za ocenitev tržne vrednosti dolžnikovih kmetijskih zemljišč.

1.2 Predmet cenitve

Predmet cenitve sta 2 kmetijski zemljišči v k.o. Male Braslovče, ki skupaj merita 25.839 m2 in sta prikazani v preglednici 1.

Preglednica 1: Podatki o kmetijskih zemljiščih, ki sta predmet cenitve

Z. št.	Parc. št.	Katastrska površina v m²	Boniteta (BT)	Dejanska raba	Namenska raba zemljišča
k.o. 983 Male Braslovče					
1.	**189**	17.715	66	hmeljišče/kmetijsko zemljišče	kmetijsko zemljišče
2.	**190**	8.124	65	hmeljišče/kmetijsko zemljišče	kmetijsko zemljišče
Skupaj:		25.839			

Katastrski podatki o parcelah in dejanska raba so povzeti po uradnih podatkih Geodetske uprave RS (https://prostor3.gov.si/). Podatki o namenski rabi prostora so povzeti iz Potrdila o namenski rabi zemljišča Občine Braslovče št. 35011-1/2019-23 z dne 18.2.2019.

1.3 Lastniki ocenjevanih nepremičnin

V zemljiški knjigi je lastninska pravica na obeh parcelah vpisana na dolžnika Vodlak Boštjana do celote obeh nepremičnin.

1.4 Naročnik in namen cenitve

Naročnik cenitve je Okrajno sodišče v Žalcu zaradi postopka izvršbe.

1.5 Ogled nepremičnin

Na terenski ogled sta bila vabljena dolžnik in pooblaščeni odvetnik upnika. Z vrnjenih poštnih povratnic je razvidno, da sta oba vabljena prejela vabilo.
Terenski ogled je bil opravljen 12. aprila 2019 ob 16.30 uri in je trajal do 17.15 ure. Ogleda sta se udeležila dolžnik Boštjan Vodlak in njegov sin.

1.6 Druge pravice, vknjižene na zemljiščih

Pri obeh ocenjevanih parcelah je poleg 2 hipotek vknjižena še:
- zaznamba zaščitene kmetije po odločbi UE Žalec št. 330-186/2018-8,
- pravica stvarnega bremena z naslednjim besedilom: na podlagi izročilne pogodbe in pogodbe o dosmrtnem preživljanju z dne 9.7.1992 overjene po sodniku Temeljnega sodišča v Celju, Enote v Žalcu z dne 15.11.1992 in Dodatka k izročilni pogodbi z dne 9.7.1992 s sporazumom o odpovedi še neuvedenemu dedovanju, oboje z dne 20.8.2004 v notarskem zapisu notarja Avgusta Ribiča iz Velenja opr.št. SV 476/04 z dne 27.8.2004, se vknjiži brezplačna in dosmrtna stanovanjska pravica in realnega bremena preužitka, vse v korist Ivana Vodlaka.

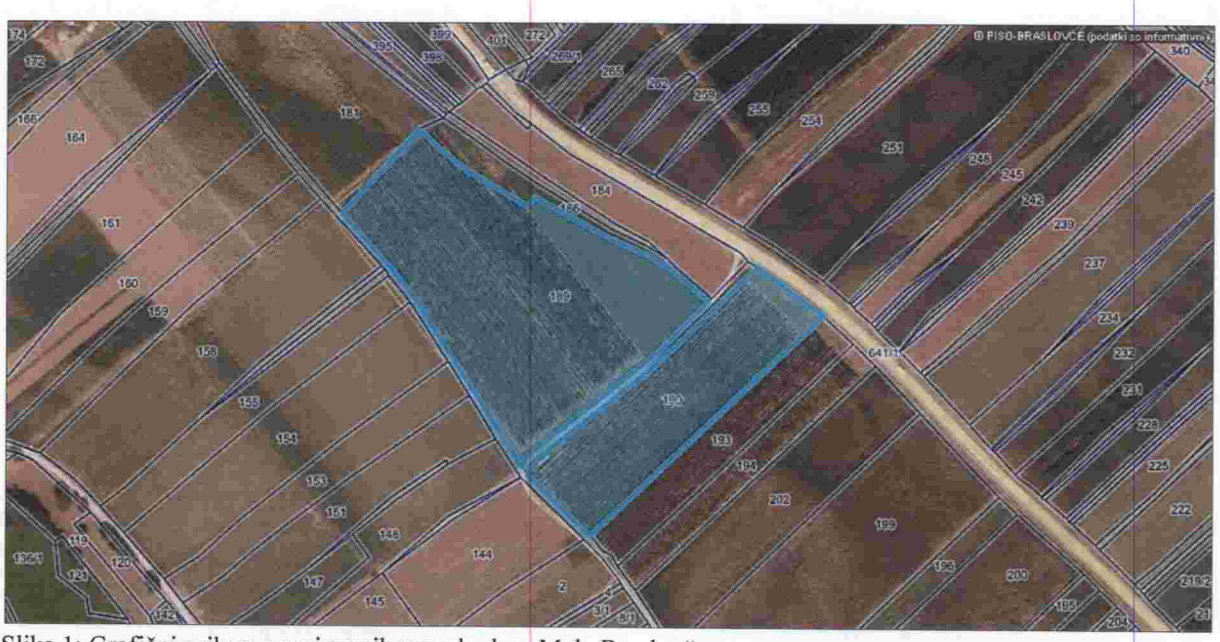
2 OPIS STANJA IN LOKACIJE OCENJEVANIH ZEMLJIŠČ

Ocenjevani kmetijski zemljišči se nahajata v Občini Braslovče, v ravninskem predelu kompleksov kmetijskih zemljišč in sicer v neposredni bližini magistralne ceste Šentrupert-Mozirje. V naravi sta parceli v pretežnem delu hmeljišči z lesenima hmeljskima žičnicama. V žičnicah so posajene različne sorte hmelja različnih starosti (aurora, celeia in savinjski golding). Na parc.št. 189 je na severnem oz. severovzhodnem delu njiva trenutno posejana z metuljnicami, sama žičnica na tej parceli pa sega tudi preko meje te parcele. Na parc.št. 190 so poleg hmeljišča še travnate ozare, na zahodni strani parcele, tik ob cesti pa je postavljen betonski koritast silos. Obe parceli ločuje poljska cesta (javna poljska pot). Na obeh zemljiščih je možna uporaba kmetijske mehanizacije in obe imata dostop s poljske ceste. Na parcelah so kvalitetna evtrična rjava tla, ki pa so zelo skeletna (prodnata).

Preglednica 2: Podatki o stanju ocenjevanih parcel v naravi na dan ogleda

Parc.št.	Vrsta rabe v naravi	Oblika parcele	Velikost parcele	Teren - nagib	Dostop
189	hmeljišče, njiva/travnik	pravokotna	večja	ravnina	z makadamske ceste
190	hmeljišče, travnik – ozare, koritasti silos	nepravilna	srednja	ravnina	z makadamske ceste

Po podatkih Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano na http://rkg.gov.si/GERK/ je na obeh ocenjevanih parcelah vrisan gerk (v sklopu drugih parcel) in sta predvidoma vključeni v sistem kmetijskih subvencij.



Slika 1: Grafični prikaz ocenjevanih parcel v k.o. Male Braslovče
(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, ki navajajo, da je za določitev tržne vrednosti nepremičnin možno uporabiti tri pristope in sicer dohodkovni pristop, pristop primerljivih prodaj in stroškovni pristop.

V konkretnem primeru se ocenjuje kmetijsko zemljišče s izboljšavami – to je s trajnim nasadom in pomožnim kmetijskim objektom, zato bodo uporabljeni vsi trije pristopi. Vrednost kmetijskih zemljišč bo določena s kombinacijo dohodkovnega pristopa in pristopa primerljivih prodaj, vrednost hmeljske žičnice, hmeljskega nasada in objekta pa bo določena po stroškovnem pristopu.

3.1 Dohodkovni pristop (na donosu zasnovan način ocenjevanja)

Vrednost kmetijskih zemljišč bo določena po dohodkovnem pristopu v skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4, 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 ravninskem predelu za območje Okrožnega sodišča 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 Okrožn. sodišča Celje

kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RČ. dohod.	RČ čisti dob.
kultura	delež	kg/m2	€/kg	€/m2	%	€/m2	€/m2	€/m2
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 za leto 2018/2019, Združenje SICKS

V skladu s Smernicami tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč ocenjujem vrednost ekonomskih dejavnikov pri obeh parcelah na + 50 % (za lokacijo + 20% (dobro povpraševanje), za način koriščenja zemljišča + 20 % (trajni nasad in njiva), za dostop do parcel +10 %).

Parametri:
- čisti dobiček (čd): 0,0677 EUR/m2
- pričakovan donos (pd): 2 %
- faktor ekonomskih dejavnikov (fed): 1,50
- bonitetne točke (BT) 66, 65
- površina v m2 (P)

Dohodkovna vrednost zemljišča = *(čd x BT x fed x P)/pd*

Preglednica 4: Parametri ter izračun vrednosti kmetijskih zemljišč po dohodkovnem načinu

Z. št.	Parc. št.	Površina v m²	BT	Faktor ekonom. dejavnikov	Vrednost zemljišča v EUR	Manjvrednost-zračni elektrovod v EUR**	Vrednost zemljišča v EUR	Vrednost v EUR/m²
k.o. 983 Male Braslovče								
1.	**189**	17.715	66	1,50	59.365,62	352,72	59.012,90	3,331
2.	**190**	8.124	65	1,50	26.812,25	262,37	26.549,88	3,268
Skupaj:		25.839			86.177,87	615,09	85.562,78	3,311

** izračun manjvrednosti zaradi zračnega elektrovoda je prikazan pri točki 3.1.1

3.1.1 Manjvrednost – zračni elektrovod

Preko obeh ocenjevanih parcel poteka zračni elektrovod – manjši daljnovod, ki lahko vpliva na manjvrednost kmetijskega zemljišča, preko katerega poteka. Služnost za zračni vod v zemljiški knjigi ni vpisana. Po podatkih zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture poteka preko obeh parcel nadzemni vod – daljnovod 20 kV z identifikacijo 18416231, izvajalca Elektro Celje, d.d., s širino koridorja 3 m.

Manjvrednost zemljišča v koridorju zračnega voda bo določena kot vrednost za služnost zračnega elektrovoda, ki znaša 25 % vrednosti zemljišča koridorja infrastrukturnega voda. Vrednost kmetijskega zemljišča v koridorju infrastrukturnega voda se izračuna v skladu s Smernicami določanja odškodnin za kmetijska zemljišča v postopkih razlaščanja in sklepanja pogodb v izogib razlastitve št. 1 (maj 2018), ki se po navodilih Združenja sodnih cenilcev in izvedencev kmetijske stroke uporabljajo od 1.6.2018 dalje.

V (vrednost kmetijskega zemljišča v koridorju) = *(čd x fekd x fpst x P)/sd*

Parametri:
- čisti dobiček – preglednica 3 (čd): 0,0677 EUR/m2 (iz poglavja 3.1)
- stopnja donosa (sd): 1 %
- faktor ekonomskih dejavnikov (fekd): 1,50 (iz poglavja 3.1)
- faktor proizvodne sposobnosti tal (fpst*): 0,7655; 0,7722
- površina koridorja v m2 (P)

*Fpst= 0,33 + ((BT/100) * 0,67) , BT po GURS: 65 in 66

Preglednica 5: Izračun manjvrednosti zemljišča v koridorju daljnovoda

Parc.št.	širina koridorja v m	dolžina koridorja v m	površina koridorja v m2	Vrednost v EUR/m2	manjvrednost v EUR/m2	manjvrednost zaradi daljnovoda v EUR v koridorju
189	3	60,48	181,44	7,774	1,944	352,72
190	3	44,62	133,86	7,841	1,960	262,37
Skupaj:			315,30			615,09

3.2 Pristop primerljivih prodaj (način tržnih primerjav)

Način tržnih primerjav za določanje vrednosti nepremičnin izhaja iz znanih tržnih transakcij v kraju in času, z upoštevanjem prilagoditve iz naslova prednosti in pomanjkljivosti ocenjevane nepremičnine. Vrednosti kmetijskih zemljišč bodo določene 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 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 za obdobje od 1.1.2017 do začetka leta 2019 (najnovejši podatki).

Preglednica 6: Parametri prilagoditev ter izračun vrednosti kmetijskih zemljišč po načinu tržnih primerjav

ELEMENTI IZRAČUNA IN PRILAGODITEV	Primerljiva zemljišča	OCENJEVANE PARCELE

VS0066936785

I 29/2019

Dragica HRUSTEL VERDEV
sodna cenilka in izvedenka kmetijske stroke
Podkraj 10c
3310 Žalec
tel.: 031 687 191
e-pošta: rverdev@siol.net
varen elektronski predal: dragica.hrustel2@vep.si

Datum: 28. april 2019

OKRAJNO SODIŠČE V ŽALCU
Levstikova 14
3310 Žalec
sodnica svétnica Mateja Kreča

Zadeva: **Cenilno poročilo**

V prilogi pošiljam cenilno poročilo za kmetijska zemljišča v izvršilni zadevi I 29/2019 s prilogami.

Lepo pozdravljeni!

Sodna cenilka kmetijske stroke:
mag. Dragica Hrustel Verdev

CENILEC ZA KMETIJSTVO - KMETIJSTVO
mag. DRAGICA HRUSTEL VERDEV
Podkraj 10 C
ŽALEC

3.3 Neamortizirana vrednost izboljšav na zemljiščih (nabavno –vrednostni način)

3.3.1 Neamortizirana vrednost trajnih nasadov

Na parc.št. 189 in 190 sta postavljeni leseni hmeljski žičnici z nasadi različnih sort hmelja. Tako žičnici kot nasadi hmelja so različnih starosti in še imajo del neamortizirane vrednosti investicije, zato se ta ovrednoti po nabavno-vrednostnem načinu. Lastnik oz. dolžnik o žičnicah in nasadih hmelja ni posredoval konkretnih podatkov, zato so podatki pridobljeni iz vpogledovalnika gerk in registra kmetijskih gospodarstev. Investicijske vrednosti so povzete po Katalogu kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji (stroški naprave hmeljevega nasada).

Na parc.št. 189, k.o. Male Braslovče stoji žičnica Štuk (GERK-PID: 3359666), ki sega v manjši površini tudi na sosednje parcele, na parc.št. 189 je hmeljišče v površini 14633 m2, preostalih 3082 m2 je njivska površina. V žičnici so posajene različne sorte, sajene v različnih letih: savinjski golding (21,27 %, 2005), celeia (40,17 %, 2013) in celeia (38,56%, 2014). Žičnica je po oceni stara 13-14 let.

Na parc.št. 190, k.o. Male Braslovče stoji žičnica Groble (del večjega GERK-PID-a: 833493), ki sega tudi na sosednjo parc.št. 193. Žičnica s hmeljiščem na parc.št. 190 obsega 7498 m2, preostalih 626 m2 so travnate ozare. V žičnici je posajena sorta aurora, sajena v različnih letih: 28,96 % 2004, 32,57 % 1999 in 38,47% 1998. Žičnica je stara okoli 22 let (po navedbi lastnika).

Investicijska vrednost lesene hmeljske žičnice: 15.719 EUR/ha x 1,107 = 17.400 EUR/ha
Po Katalogu je življenjska doba žičnice 24 let, življenjska doba nasada 18 let, doba polne rodnosti 16 let.

Preglednica 8: Neamortizirana vrednost investicije lesenih žičnic

Žičnica na parc.št.	površina žičnice v ha	preostala doba amortizacije v letih	neamortizirana vrednost v EUR/ha	neamortizirana vrednost žičnice v EUR
189	1,4633	11	7.975,00	11.669,82
190	0,7498	2	1.450,00	1.087,21
Skupaj:				**12.757,03**

Neamortizirana vrednost investicije v nasad hmelja se izračunava po formuli: Vn = Vi x (A-R)/A x p, pri čemer predstavlja investicijska vrednost nasada hmelja (brez žičnice): Vi =15.757 EUR/ha x 1,107 = 17.443 EUR/ha.
A – amortizacijska doba (rodna doba): 16 let
R – število let, ko je nasad v polni rodnosti
p – površina nasada

Preglednica 9: Neamortizirana vrednost investicije v nasad hmelja

Nasad parc.št.	Sorta in leto sajenja	R let	neamortizirana vrednost v EUR/ha	delež površine v %	neamortizirana vrednost nasada v EUR
189	savinjski golding, 2005	12	4.360,75	21,27	1.357,26
189	celeia, 2013	4	13.082,25	40,17	7.689,85
189	celeia, 2014	3	14.172,44	38,56	7.996,78
Skupaj nasad na parc.št. 189:				100,0	**17.043,88**
190	aurora, 2004	13	3.270,56	28,96	710,18
190	aurora, 1999	18*	1.090,19	32,57	266,23
190	aurora, 1998	19*	1.090,19	38,47	314,46
Skupaj nasad na parc.št. 190:				100,0	**1.290,87**

* - nasad bo po oceni vsaj še 1 leto v uporabi

3.3.2 Neamortizirana vrednost terciarnega razvoda kapljičnega namakalnega sistema

Obe hmeljski žičnici na parc.št. 189 in 190, k.o. Male Braslovče sta opremljeni z kapljičnim namakalnim sistemom. Ocenjevani zemljišči spadata v območje velikega namakalnega sistema Pod Letušem s šifro: 62131, kjer je lastnik primarnega in sekundarnega voda Kmetijska zadruga Braslovče, ki je bila tudi nosilec investicije v izgradnjo namakalnega sistema v letu 2008. Terciarni razvod namakalnih cevi v tem sistemu, ki je speljan po vrhu žičnic, pa so financirali lastniki in ta del namakalnega sistema je po oceni v konkretnem primeru v lasti lastnika žičnice. Dolžnik o kapljičnem namakalnem sistemu ni podal potrebnih podatkov (razen leta izgradnje).
Namakalni sistem:
- starost: 10 let,
- amortizacijska doba 12 let (po Katalogu kmetijske in gozdarske mehanizacije)
- investicijska vrednost cevnega sistema : 2.450 EUR (po Katalogu stroškov in najvišjih priznanih vrednosti)

Preglednica 10: Neamortizirana vrednost terciarnega razvoda kapljičnega namakalnega sistema

Žičnica na parc.št.	površina žičnice v ha	preostala doba amortizacije v letih	neamortizirana vrednost v EUR/ha	neamortizirana vrednost na parcelo v EUR
189	1,4633	2	408,33	597,51
190	0,7498	2	408,33	306,17
Skupaj:				**903,68**

3.3.3 Neamortizirana vrednost koritastega silosa

Na jugozahodnem robu parc.št. 190, k.o. Male Braslovče, med žičnico in makadamsko cesto, je postavljen betonski koritast silos za spravilo silaže (koruzne, travne). Spada med pomožne kmetijske objekte in ni vpisan v Register nepremičnin. Gre za montažni tip betonskega koritastega silosa, dolžine 20 m in širine 5 m. Iz ogleda je možno sklepati, da se zadnja leta ne uporablja več za pripravo silaže, trenutno so v njem depnirane/skladiščene silažne bale. Lastnik oz. dolžnik ni podal nobenih podatkov o objektu.
Prostornina: vsaj 100 m3
Investicijska vrednost: 70 EUR/m3 oz. 7.000 EUR (po Katalogu kalkulacij)
Amortizacija: objekt je po oceni polovično amortiziran, je slabše vzdrževan (-20%)
Neamortizirana vrednost investicije v koritast silos: 3.500 EUR – 20% = 2.800 EUR.

3.3.4 Povzetek neamortiziranih vrednosti izboljšav na zemljiščih

Preglednica 11: Povzetek neamortiziranih vrednosti izboljšav na ocenjevanih zemljiščih

parc.št.	Neamortizirana vrednost žičnice v EUR	Neamortizirana vrednost hmelj. nasada v EUR	Neamortizirana vrednost kapljičnega namak. sistema v EUR	Neamortizirana vrednost koritastega silosa v EUR	Skupaj po parceli v EUR
189	11.669,82	17.043,88	597,51		**29.311,21**
190	1.087,21	1.290,87	306,17	2.800,00	**5.484,25**
Skupaj:	**12.757,03**	**18.334,75**	**903,68**	**2.800,00**	**34.795,46**

4 OPREDELITEV DO BREMENA OSEBNE SLUŽNOSTI

Na obeh ocenjevanih parcelah je v zemljiški knjigi vknjižena pravica stvarnega bremena z naslednjim besedilom: »Na podlagi izročilne pogodbe in pogodbe o dosmrtnem preživljanju z dne 9.7.1992 overjene po sodniku Temeljnega sodišča v Celju, Enote v Žalcu z dne 15.11.1992 in Dodatka k izročilni pogodbi z dne 9.7.1992 s sporazumom o odpovedi še neuvedenemu dedovanju, oboje z dne 20.8.2004 v notarskem zapisu notarja Avgusta Ribiča iz Velenja opr.št. SV 476/04 z dne 27.8.2004, se vknjiži brezplačna in dosmrtna stanovanjska pravica in realnega bremena prevžitka« in sicer vse v korist osebe Ivana Vodlaka, roj.25.3.1934.
Sodišče je v sklepu posebej navedlo, da je potrebno navedeno osebno služnost prav tako upoštevati pri cenitvi, zato so bile z moje strani na Okrajnem sodišču v Žalcu naročene in pridobljene iz izbirke listin zgoraj navedene listine, ki so bile podlaga za vpis osebne služnosti. Nato je bil na mojo prošnjo na Okrajnem sodišču v Žalcu v glavni pisarni dne 1.4.2019 opravljen vpogled v Centralni register prebivalstva (CRP), pri tem pa je bilo ugotovljeno, da je oseba Ivan Vodlak, roj. 25.3.1934, pokojna in da je umrl 7.3.2017. Glede na to, da je upravičenec osebne služnosti mrtev, je ta osebna služnost brezpredmetna in na ceno oz. vrednost ocenjevanih nepremičnin ne vpliva, zato tudi ni bila upoštevana.

5 POVZETEK CENITVE

Povzetki cenitve s prikazanimi vrednostmi posebej za zemljišče in posebej za izboljšave na zemljiščih so prikazani v preglednici 7. Neamortizirane vrednosti lesene hmeljske žičnice, nasadov hmelja, kapljičnega namakalnega sistema in koritastega silosa so skupaj prikazane v preglednici 11 na strani 9.

Preglednica 12: Ocenjena tržna vrednost kmetijskih zemljišč v k.o. Male Braslovče z izboljšavami po posameznih parcelah

Z. št.	Parc. št.	Katastrska površina v m²	**Vrednost zemljišča v EUR**	Vrednost zemljišča v EUR/m²	**Neamortizirane vrednosti izboljšav v EUR**	**Skupaj vrednost v EUR**	Skupaj v EUR/m²
k.o. 983 Male Braslovče							
1.	**189**	17.715	**55.466,00**	3,131	**29.311,21**	**84.777,21**	4,786
2.	**190**	8.124	**25.184,00**	3,100	**5.484,25**	**30.668,25**	3,775
Skupaj:		25.839	**80.650,00**	3,121	**34.795,46**	**115.445,46**	4,468

Ocenjujem, da znaša na dan ogleda 12.4.2019 in na dan izdelave te cenitve, tržna vrednost kmetijskih zemljišč parc.št. 189 in 190, obe k.o. 983 Male Braslovče skupaj z hmeljskimi žičnicami, nasadi hmelja, namakalnim sistemom in koritastim silosom, (ki so v celoti v lasti dolžnika), skupaj **115.445,46 EUR**, od tega znaša skupna vrednost zemljišč **80.650,00 EUR** in skupna neamortizirana vrednost izboljšav na teh zemljiščih **34.795,46 EUR**.

6 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILKE

6.1 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.

6.2 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.

7 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.,
- Smernice določanja odškodnin za kmetijska zemljišča v postopkih razlaščanja in sklepanja pogodb v izogib razlastitve št. 1, Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Ljubljana, maj 2018, 14 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 in 2017 (MSOV), Slovenski inštitut za revizijo, 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),
- Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč (Ur. list RS št. 35/08),
- Jerič, D., et al. 2011. Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji. Ljubljana, Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije,
- Pravilnik o katalogu stroškov in najvišjih priznanih vrednosti s spremembami (Ur. list RS št. 7/2016, 38/2016) in Seznam upravičenih stroškov in najvišjih priznanih vrednosti za leto 2018 na

http://www.mkgp.gov.si/si/javne_objave/javni_razpisi/?tx_t3javnirazpis_pi1%5Bshow_single%5D=1398

- Pravilnik o seznamu kmetijske in gozdarske mehanizacije ter katalogu stroškov kmetijske in gozdarske mehanizacije (Uradni list RS, št. 7/2016),
- Katalog stroškov kmetijske in gozdarske mehanizacije za leto 2008, Zveza združenj za medsosedsko pomoč - strojnih krožkov Slovenije, Marjan Dolenšek-KGZS, Kmetijska založba, d.o.o., Slovenj Gradec, str. 1-8,
- Podatki iz Registra kmetijskih gospodarstev za GERK-PID 833493 in GERK-PID 3359666,
- z.k. izpiski za 2 ocenjevani parceli,
- Potrdilo o namenski rabi zemljišča Občine Braslovče št. 35011-1/2019-23 z dne 18.2.2019 in kartografski podatki iz občinskega prostorskega načrta na http://www.geoprostor.net/piso/,
- katastrski podatki o zemljiščih po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije http://prostor3.gov.si/javni/,
- podatki o gerkih na portalu GERK pri MKGP na http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/,
- baza prodaj kmetijskih zemljišč na območju Občine Braslovče in širše na območju Upravne enote Žalec na portalu upravnih enot (e-oglasna deska), v lastni bazi in v bazi Trgoskop (http://www.trgnepremicnin.si/sl/trgoskop/nadgradnja-aplikacije).

8 PRILOGE

K cenitvenemu poročilu so priložene naslednje priloge:
- fotografije ogleda terena z dne 12. aprila 2019, 3 str.,
- grafični prikaz GERK-ov, 1 str.
- potrdilo o namenski rabi prostora, 3 str.
- podatki o parcelah iz zemljiškega katastra (vir: GURS), 2 str.
- ZK izpiski, 6 str.

Podkraj, 28. april 2019

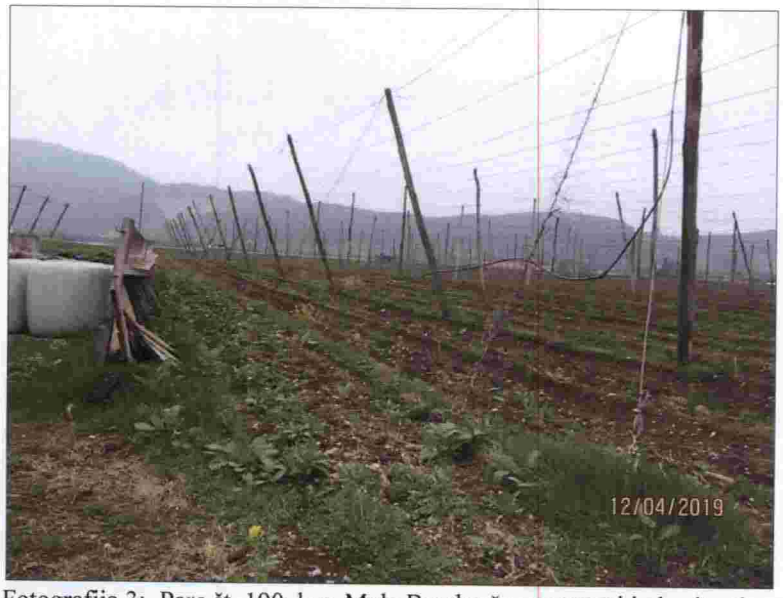
Sodna cenilka kmetijske stroke:
mag. Dragica Hrustel Verdev

SODNI CENILEC ZA KMETIJSTVO - KMETIJSTVO SPLOŠNO
mag. DRAGICA HRUSTEL VERDEV
Podkraj 10 C
ŽALEC

Priloga št.1: Fotografije terena z dne 12. aprila 2019

Fotografija 1: Parc.št. 190, k.o. Male Braslovče, pogled s jugozahoda

Fotografija 2: Parc.št. 190, k.o. Male Braslovče, pogled s severovzhoda



Fotografija 3: Parc.št. 190, k.o. Male Braslovče z ozarami in koritastim silosom, pogled z zahoda

Priloga št.1: Fotografije terena z dne 12. aprila 2019

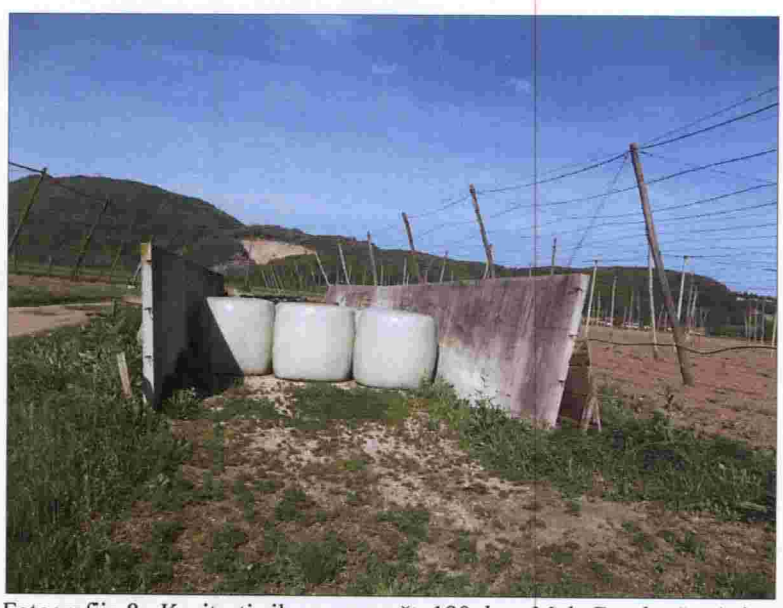
Fotografija 4: Parc.št. 189, k.o. Male Braslovče, pogled z juga

Fotografija 5: Parc.št. 189, k.o. Male Braslovče, pogled s severa

Fotografija 6: Parc.št. 189, k.o. Male Braslovče, njivski del v ozadju, pogled s severozahoda

Priloga št.1: Fotografije terena z dne 12. aprila 2019

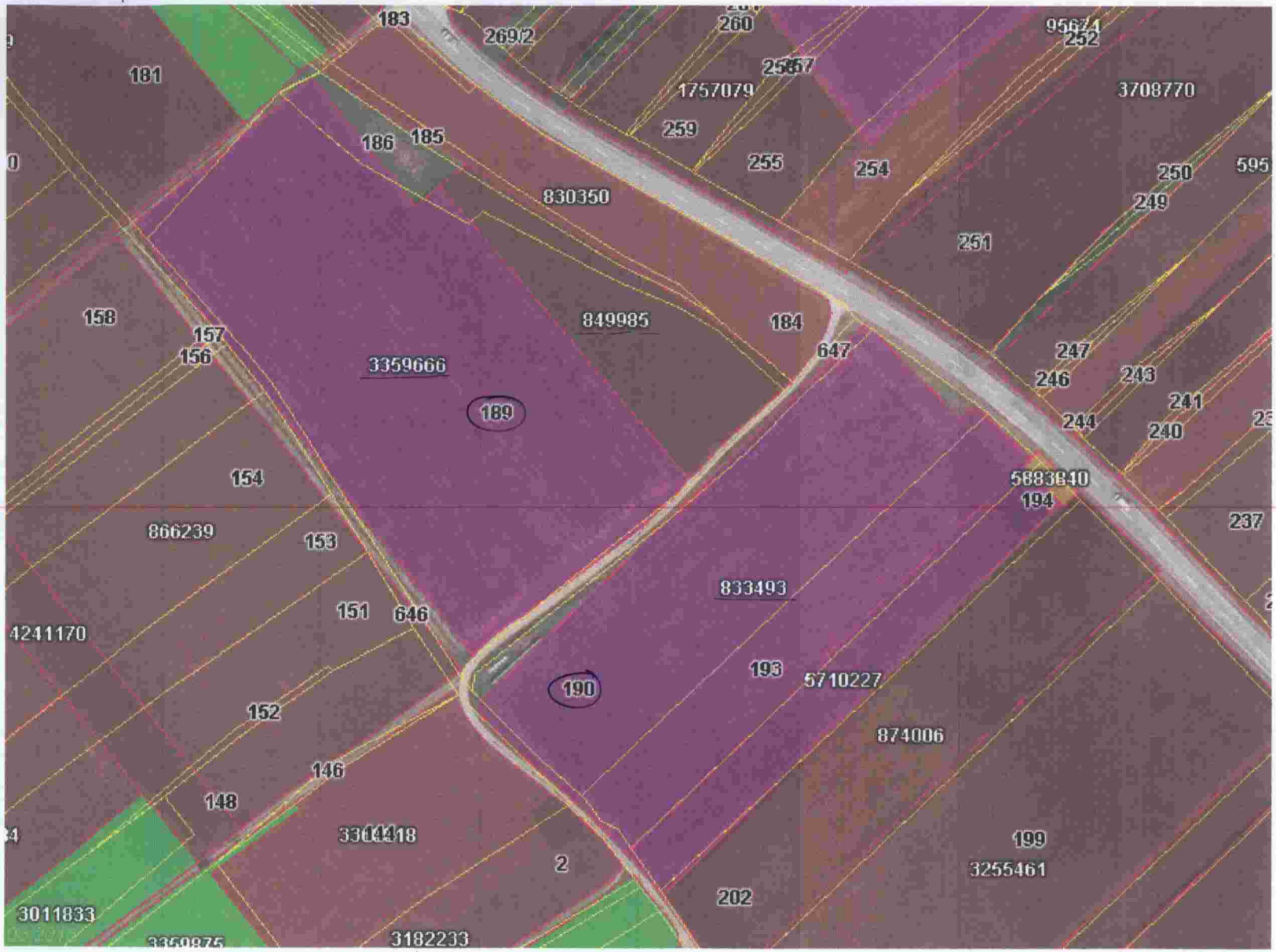
Fotografija 7: Del parc.št. 189, k.o. Male Braslovče, zasejan njivski del, v ozadju žičnica, pogled s severovzhoda



Fotografija 8: Koritasti silos na parc.št. 190, k.o. Male Braslovče (z jugozahoda)

Fotografija 9: Koritasti silos na parc.št. 190, k.o. Male Braslovče (s severa)

PRILOGA 2: PRIKAZ GERK-ov



Kataster

Kat Občina:	Parcela:	Oznaka	Kat.površina (po GURS)	Boniteta (po GURS)	RABE (m2) (po GURS)	RABE (%) (po GURS)
983 MALE BRASLOVČE	189	0983:0-0189/0000	17715	66	1000 (3082,41 m2); 1160 (14632,59 m2)	1000 (17%), 1160 (83%)

VS0067252754

OBČINA BRASLOVČE

Braslovče 22, 3314 Braslovče, Slovenija
Tel.: 03 703 84 00, faks: 03 703 84 10, e-pošta: obcina@braslovce.si, www.braslovce.si

Številka: 35011-1/2019-23

Datum : 18. 2. 2019

Okrajno sodišče v Žalcu

Levstikova ulica 14

3310 Žalec

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH OZIROMA OBJEKTIH, KI SO PREDMET POTRDILA

- katastrska občina : **983 – Male Braslovče**
- številka zemljiške parcele / parcel: **189, 190**
- 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 (Ur. list RS št. 61/18)**
- Občinski lokacijski načrt: /
- Državni lokacijski načrt: /

3. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- številka zemljiške parcele / parcel: **189, 190**
- osnovna namenska raba: **KZ – območja kmetijskih zemljišč**
- podrobnejša namenska raba: **K1 – najboljša kmetijska zemljišča**

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: /

4.2 Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

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

OBČINA BRASLOVČE

Braslovče 22, 3314 Braslovče, Slovenija
Tel.: 03 703 84 00, faks: 03 703 84 10, e-pošta: obcina@braslovce.si, www.braslovce.si

5. 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.

6. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA:

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

7. PRILOGA POTRDILA O NAMENSKI RABI:

- kopija kartografskega dela prostorskega akta: **da**

8. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

- Na podlagi 23. člena Zakona o upravnih taksah (Ur.l. RS, št. 42/07 – UPB3, 126/07, 88/10, 106/10-UPB5) velja za državne organe taksna oprostitev.

Postopek se vodi pod opr. št.: 0027 I 29/2019

Pripravila:
Mojca Janžovnik

Žig:

OBČINA BRASLOVČE

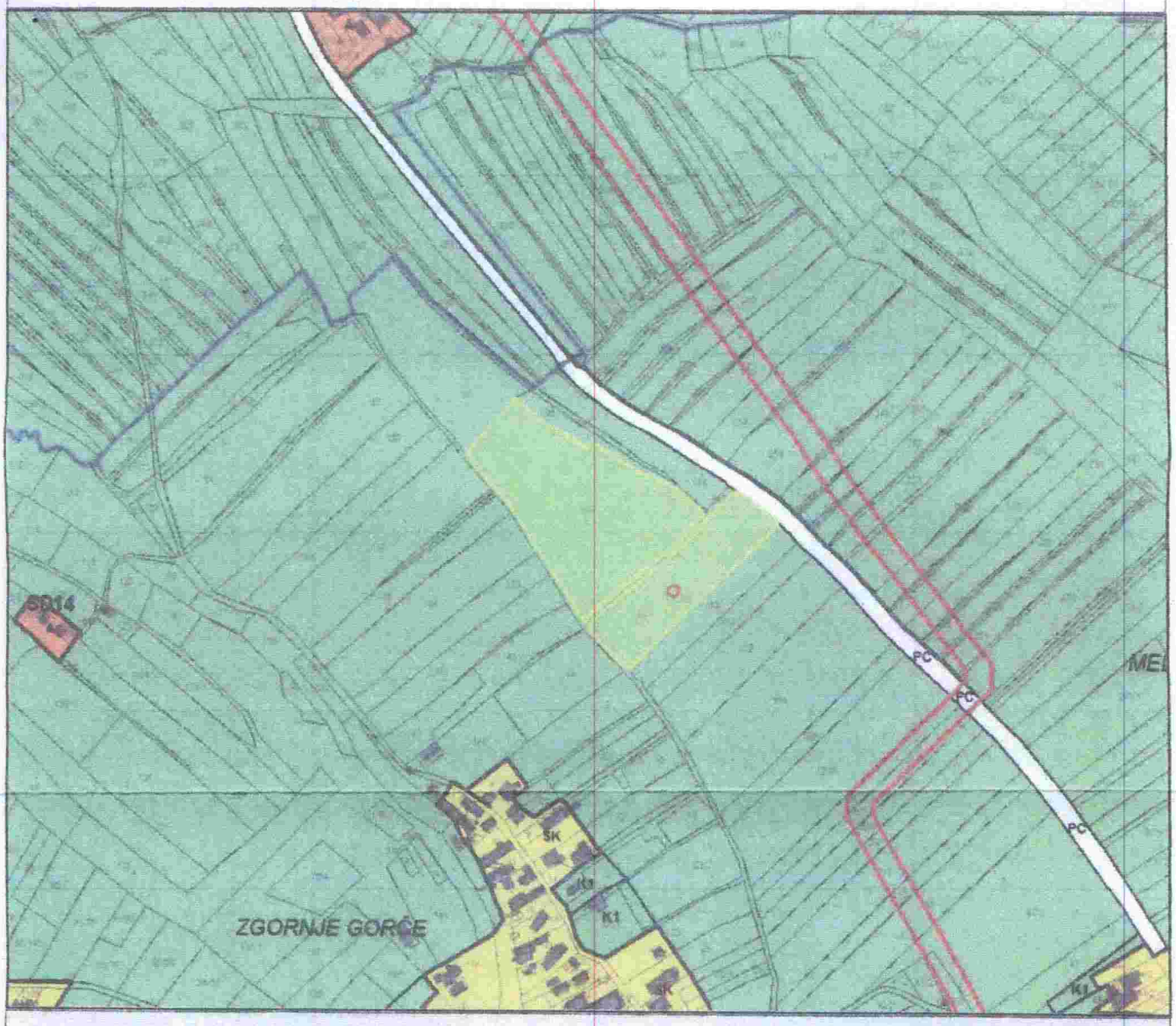
Simona Klokočovnik
v.d. direktorja občinske uprave

896364 - 6/6 - R 918 / S 3798 / ID 9854 / zop / 102084

IZSEK IZ OBCINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE BRASLOVČE

(Uradni list RS, št. 61/18)

Prikaz namenske rabe prostora in enot urejanja prostora



Parcelna št.: 189, 190

K.O.: Male Braslovče

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
- CD — Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CO — 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
- ZP — 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 počitniških hiš
- AS — Površine razpršene poselitve - pretežno stanovanjska gradnja v okviru razpršene poselitve
- Razpršena gradnja - zemljišči pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju)

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G — Gozdna zemljišča

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 — Najboljša kmetijska zemljišča
- K2 — Druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA VODA

- V — Površinske vode
- VO — 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, 18.02.2019

splošno iskanje

983 189

Išči | Počisti polje

>> Napredno iskanje

>> Pomoč

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
983 MALE BRASLOVČE	189	17.715	NE	395,81		

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 983 Številka parcele 189

POVRŠINA PARCELE (M2)	17.715
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Hmeljišče	14.633
Kmetijsko zemljišče	3.082
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	17.715
BONITETNE TOČKE	66
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	17.715

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				

Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe

Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko iz zbirnega katastra GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike zbirnega katastra GJI: Ceste Išči

Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Braslovče
Naselje	Zgornje Gorče
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	3314 Braslovče
Krajevna skupnost	Braslovče
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	Občina Braslovče
Volišče - lokalno	Občina Braslovče
Šolski okoliš	OŠ BRASLOVČE
Statistična regija	Savinjska
Upravna enota	Žalec
Območna geodetska uprava	Velenje

2009 MOP - Geodetska uprava Republike Slovenije - Vse pravice pridržane. 22.3.2019, verzija 4.7.2

splošno iskanje

983 190

Išči | Počisti polje

>> Napredno iskanje

>> Pomoč

Parcele

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
983 MALE BRASLOVČE	190	8.124	NE	196,08		

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 983 Številka parcele 190

POVRŠINA PARCELE (M2)	8.124
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Hmeljišče	7.498
Kmetijsko zemljišče	626
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	8.124
BONITETNE TOČKE	65
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	8.124

Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				

Stavbe

Na izbrani parceli ni stavbe

Gospodarska javna infrastruktura

Izberite tematiko iz zbirnega katastra GJI za prikaz na izbranih parcelah oz. stavbah

Ime tematike zbirnega katastra GJI Ceste Išči

Naslovi in prostorske enote

Podatki registra prostorskih enot

Občina	Braslovče
Naselje	Zgornje Gorče
Ulica in hišna številka	Naslov ne obstaja
Poštni okoliš	3314 Braslovče
Krajevna skupnost	Braslovče
Vaška skupnost	Vaška skupnost ne obstaja
Mestna četrt	Četrtna skupnost ne obstaja
Volišče - državni zbor	Občina Braslovče
Volišče - lokalno	Občina Braslovče
Šolski okoliš	OŠ BRASLOVČE
Statistična regija	Savinjska
Upravna enota	Žalec
Območna geodetska uprava	Velenje

2009 MOP - Geodetska uprava Republike Slovenije - Vse pravice pridržane. 22.3.2019, verzija 4.7.2

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 18.3.2019 - 10:32:05

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 983 189

katastrska občina 983 MALE BRASLOVČE **parcela** 189 (ID 694584)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	17.715

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1685378
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 2009972******
   osebno ime: Boštjan Vodlak
   naslov: Zgornje Gorče 009, 3314 Braslovče
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 30.08.2004 14:45:00

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11002340	30.08.2004 14:45:00	408 - vknjižena pravica stvarnega bremena - imetnik oseba
14620493	08.03.2012 10:33:23	401 - vknjižena hipoteka
19556983	22.05.2018 15:34:57	615 - zaznamba zaščitene kmetije
19954750	24.01.2019 11:29:52	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11002340
čas začetka učinkovanja 30.08.2004 14:45:00
vrsta pravice / zaznambe 408 - vknjižena pravica stvarnega bremena - imetnik oseba
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 983 MALE BRASLOVČE **parcela** 12 (ID 3381727)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi izročilne pogodbe in pogodbe o dosmrtnem preživljanju z dne 09.07.1992 overjene po sodniku Temeljnega sodišča v Celju, Enote v Žalcu z dne 15.11.1992 (obe listini se nahajata pod Dn.št. 1074/98) in Dodatka k

izročilni pogodbi z dne 09.07.1992 s sporazumom o odpovedi še neuvedenemu dedovanju, oboje z dne 20.08.2004 v notarskem zapisu notarja Avgusta Ribiča iz Velenja opr.št. SV 476/04 z dne 27.08.2004 se vknjiži brezplačna in dosmrtna stanovanjska pravica in realnega bremena prevžitka.

imetnik:

1. EMŠO: 2503934******
   osebno ime: Ivan Vodlak
   naslov: Zgornje Gorče 009, 3314 Braslovče
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 30.08.2004 14:45:00

zveza - ID osnovnega položaja:

1685378

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 14620493
čas začetka učinkovanja 08.03.2012 10:33:23
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 983 MALE BRASLOVČE **parcela** 14 (ID 2037258)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 30.000,00 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.03.2022
dodatni opis:
z nominalno nespremenljivo obrestno mero v višini 7.100% letno, z efektivno obrestno mero, ki na dan sklenitve pogodbe znaša 7.70%, v primeru zamude z zamudnimi obrestmi in stroški, vključno s stroški, ki bi jih banka-upnica imela z uveljavljanjem vračila terjatve

imetnik:

1. matična številka: 5349907000
   firma / naziv: DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d.
   naslov: Kolodvorska ulica 009, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 08.03.2012 10:33:23

zveza - ID osnovnega položaja:

1685378

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14620494	08.03.2012 10:33:23	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 14620494
čas začetka učinkovanja 08.03.2012 10:33:23
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe

ID pravice / zaznambe 19556983
čas začetka učinkovanja 22.05.2018 15:34:57
vrsta pravice / zaznambe 615 - zaznamba zaščitene kmetije
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 983 MALE BRASLOVČE **parcela** *10 (ID 4054085)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek REPUBLIKA SLOVENIJA UPRAVNA ENOTA ŽALEC
opr. št. postopka 330-186/2018
dodatni opis:
Odločba UE Žalec, št. 330-186/2018-8.

zveza - ID osnovnega položaja:
1685378

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 19954750
čas začetka učinkovanja 24.01.2019 11:29:52
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 983 MALE BRASLOVČE **parcela** 189 (ID 694584)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 21.153,88 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 11.02.2016
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 21.153,88 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. I 29/2019 z dne 23.01.2019.
imetnik:
1. matična številka: 5349346000
   firma / naziv: INBARCO Proizvodno-trgovska družba d.o.o.
   naslov: Šlandrov trg 005, 3310 Žalec
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 24.01.2019 11:29:52

zveza - ID osnovnega položaja:
1685378

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19954751	24.01.2019 11:29:52	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 19954751
čas začetka učinkovanja 24.01.2019 11:29:52
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Žalcu
opr. št. postopka I 29/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. I 29/2019 z dne 23.1.2019.

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 18.3.2019 - 10:33:34

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 983 190

katastrska občina 983 MALE BRASLOVČE **parcela** 190 (ID 1051640)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	8.124

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1685698
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 2009972******
   osebno ime: Boštjan Vodlak
   naslov: Zgornje Gorče 009, 3314 Braslovče
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 30.08.2004 14:45:00

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11002339	30.08.2004 14:45:00	408 - vknjižena pravica stvarnega bremena - imetnik oseba
14620493	08.03.2012 10:33:23	401 - vknjižena hipoteka
19556983	22.05.2018 15:34:57	615 - zaznamba zaščitene kmetije
19954750	24.01.2019 11:29:52	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11002339
čas začetka učinkovanja 30.08.2004 14:45:00
vrsta pravice / zaznambe 408 - vknjižena pravica stvarnega bremena - imetnik oseba
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 983 MALE BRASLOVČE **parcela** 95/15 (ID 1387229)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi izročilne pogodbe in pogodbe o dosmrtnem preživljanju z dne 09.07.1992 overjene po sodniku Temeljnega sodišča v Celju, Enote v Žalcu z dne 15.11.1992 (obe listini se nahajata pod Dn.št. 1074/98) in Dodatka k

izročilni pogodbi z dne 09.07.1992 s sporazumom o odpovedi še neuvedenemu dedovanju, oboje z dne 20.08.2004 v notarskem zapisu notarja Avgusta Ribiča iz Velenja opr.št. SV 476/04 z dne 27.08.2004 se vknjiži brezplačna in dosmrtna stanovanjska pravica in realnega bremena prevžitka.

imetnik:

1. EMŠO: 2503934******
   osebno ime: Ivan Vodlak
   naslov: Zgornje Gorče 009, 3314 Braslovče
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 30.08.2004 14:45:00

zveza - ID osnovnega položaja:

1685698

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 14620493
čas začetka učinkovanja 08.03.2012 10:33:23
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 983 MALE BRASLOVČE **parcela** 14 (ID 2037258)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 30.000,00 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.03.2022
dodatni opis:
z nominalno nespremenljivo obrestno mero v višini 7.100% letno, z efektivno obrestno mero, ki na dan sklenitve pogodbe znaša 7.70%, v primeru zamude z zamudnimi obrestmi in stroški, vključno s stroški, ki bi jih banka-upnica imela z uveljavljanjem vračila terjatve

imetnik:

1. matična številka: 5349907000
   firma / naziv: DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d.
   naslov: Kolodvorska ulica 009, 1000 Ljubljana
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 08.03.2012 10:33:23

zveza - ID osnovnega položaja:

1685698

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
14620494	08.03.2012 10:33:23	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 14620494
čas začetka učinkovanja 08.03.2012 10:33:23
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe

ID pravice / zaznambe 19556983
čas začetka učinkovanja 22.05.2018 15:34:57
vrsta pravice / zaznambe 615 - zaznamba zaščitene kmetije
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 983 MALE BRASLOVČE **parcela** *10 (ID 4054085)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek REPUBLIKA SLOVENIJA UPRAVNA ENOTA ŽALEC
opr. št. postopka 330-186/2018
dodatni opis:
Odločba UE Žalec, št. 330-186/2018-8.

zveza - ID osnovnega položaja:
1685698

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 19954750
čas začetka učinkovanja 24.01.2019 11:29:52
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 983 MALE BRASLOVČE **parcela** 189 (ID 694584)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 21.153,88 EUR
obresti glej opis
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 11.02.2016
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 21.153,88 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. I 29/2019 z dne 23.01.2019.
imetnik:
1. matična številka: 5349346000
   firma / naziv: INBARCO Proizvodno-trgovska družba d.o.o.
   naslov: Šlandrov trg 005, 3310 Žalec
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 24.01.2019 11:29:52

zveza - ID osnovnega položaja:
1685698

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19954751	24.01.2019 11:29:52	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 19954751
čas začetka učinkovanja 24.01.2019 11:29:52
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Žalcu
opr. št. postopka I 29/2019
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Žalcu, opr.št. I 29/2019 z dne 23.1.2019.