



Darko OKLEŠČEN, univ.dipl.ing.agr.  
SODNI IZVEDENEC IN CENILEC KMETIJSKE STROKE  
Koštialova ulica 41  
8000 Novo mesto  
e-naslov: darko.oklescenc@gmail.com  
GSM: 041-961-707

## CENILNO MNENJE

**PREDMET CENITVE:** Kmetijsko zemljišče na nepremičninah parc.št. 67, k.o. 1456 Novo mesto ter 2112/1 in 2112/6, obe k.o.1458 Črešnjice

**UPNIK:** SKB BANKA D.D., AJDOVŠČINA 4, LJUBLJANA

**DOLŽNIK:** FRANC URBANČ, BROD 43, NOVO MESTO  
- solastnik parc.št. 67 do 5485/499008  
- solastnik parc.št. 2112/1 in 2112/6 do 5/108

**NAROČNIK CENITVE:** Okrajno sodišče v Novem mestu s svojim sklepom v izvršilni zadevi št. I 814/2005 z dne 19.12.2017

**NAMEN CENITVE:** Tržna vrednost kmetijskega zemljišča na dan cenitve

**OGLED ZEMLJIŠČA:** 23.1.2018

**VALUTA:** 9.2.2018

### STROKOVNE PODLAGE IN VIRI:

- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) (Ur.l. RS št. 71/11 – UPB, s spremembami),
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN) (Ur.l. RS št. 47/2006, s spremembami),
- Stvarnopravni zakonik (SPZ-A) (Ur.l. RS, št. 87/02, UPB, 91/13),
- Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, s spremembami),
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) (Ur. l. RS, št. 110/02, s spremembami),
- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04, s spremembami),
- Zakon o ohranjanju narave (ZON-UPB2) (Ur.l.RS, št. 96/2004, s spremembami),
- Zakon o vodah(ZV-1) (Ur. L. RS, št. 67/02, s spremembami),
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) (Ur.l.RS, št. 16/2008, s spremembami),
- Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji, ki ga je izdalo MKGP, Uprava RS za pospeševanje kmetijstva
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč ZSICKS Slovenije št.4,
- <http://www.zdruzenje-sickmet.si>,
- <http://fito-gis.mko.gov.si/FURS-WebGIS/>,
- <http://www.geoprostor.net/>,
- <http://www.e-prostor.gov.si/>
- Občinski prostorski načrt (OPN) Mestne občine Novo mesto,
- Slovenski poslovnofinančni standardi (Ur.l. RS št. 56/01, s spremembami),
- Ugotovitve s terenskega pregleda.

## A) UVOD

Po sklepu Okrajnega sodišča v Novem mestu s svojim sklepom v izvršilni zadevi št. I 814/2005 z dne 19.12.2017 se ugotavlja tržna vrednost nepremičnin parc. št. 67, k.o. 1456 Novo mesto, 2112/1 in 2112/6 obe k.o. 1458 Črešnjice, 717/3, 717/7, 718 in 719, vse k.o. Šmihel pri Novem mestu.

Iz občinskega prostorskega načrta MO Novo mesto (v nadaljevanju: OPN) je ugotoviti, da je kmetijsko zemljišče na parc.št. 67, 2112/1 in 2112/6, ostale nepremičnine oz. deli so ali stavbno zemljišče ali gozd.

Izmere namenske rabe zemljišč so med cenilci usklajene po uradni evidenci.

## B) LOKACIJA IN OSNOVNI OPIS KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

### Uvodne ugotovitve

Obravnavane nepremičnine ležijo na območju:

- Mestnih njiv med bivšo Fišterjevo domačijo in bivšo domačijo Može(sedaj Gričar), relief terena območja zemljišča je raven z naklonom v smeri vzhoda, po sredini zemljišča je delno zaraščena kotanja, zaradi česar je ta del zemljišča osojna lega. Dostop je urejen.

- Grčevja nad zaselkom Koti. Relief terena na območju zemljišč v Kotih je pretežno raven teren z izrazitejšim naklonom na jugozahod. Dostop je po kolovozu z zgornje strani.

Uporaba kmetijske mehanizacije je tako na obeh lokacijah delno otežena zaradi konfiguracije terena in delne zaraščenosti. Na zemljišču je nekaj sadnih dreves, ki nimajo uporabne vrednosti oz. so amortizirana.

*Tip prsti na obeh lokacijah je rjava prst (eutric cambisol), katera je značilna za mehke (lapor, fliš) ali nesprijete (prod in pesek) karbonatne kamnine. Relief je običajno blago valovit ali raven. Temeljna značilnost je visoka zasičenost z bazami, zunanji odraz je rahlo bazična do nevtralna reakcija in visoka primernost za kmetijstvo. Nekdaj so jih poraščali listnati gozdovi hrasta gradna in belega gabra, ki je ohranjen le v fragmentih. Na večini površin se pojavlja kmetijstvo, zaradi ravnega reliefa tudi ostala človekova dejavnost: poselitev, infrastruktura ali industrija. Zaradi tega konflikta so med tistimi tipi prsti, ki so najbolj na udaru. Dodatno so to v kotlinah in dolinah območja podtalnice. Pojavljajo se skupaj z rendzinami.*

V konkretnem primeru gre za pretežno travnike in njivsko površino (par.št.67) Vsa zemljišča z vidika ZON<sup>1</sup>, ZV<sup>2</sup> in ZVKD<sup>3</sup> nimajo omejitve rabe.

Pri vrednotenju se upošteva stanje zemljišča v naravi.

### DOF (digitalni orto foto) posnetek območij obravnavanih nepremičnin



<sup>1</sup> Zakon o ohranjanju narave (ZON-UPB2) (Ur.l.RS, št. 96/2004)

<sup>2</sup> Zakon o vodah (ZV-1) (Ur. L. RS, št. 67/02, 2/04 - ZZdrI-A, 41/04 - ZVO-1, 57/08)

<sup>3</sup> Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) (Ur.l.RS, št. 16/2008)

### Opis kmetijskih zemljišč

- Nepremičnina parc. št. 67, boniteta 52, izmera 41584m<sup>2</sup>, od tega je kmetijskega zemljišča 38549m<sup>2</sup>. Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK), je njiva, trajni travnik, drevesa in gričevje in kmetijsko zemljišče v zaraščanju. Po namenski rabi (vir: OPN) je prvo kmetijsko zemljišče (K1) in območje za turizem (BT). Dejansko stanje nepremičnine je njiva, travnik in zaraščeni predeli. Kmetijsko zemljišče ovrednotim po boniteti s 40% dodatkom k osnovni vrednosti iz naslova ekonomskih dejavnikov predvsem zaradi lokacije, velikosti in namena.

### DOF posnetek zemljišča s prikazom namenske rabe in fotografije





- Nepremičnina **parc. št. 2112/1**, **boniteta 54**, **izmera 1464m<sup>2</sup>** je po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) *trajni travnik* in *kmetijsko zemljišče v zaraščanju*. Po namenski rabi (vir: OPN) je *prvo kmetijsko zemljišče (K1)*. Dejansko stanje nepremičnine je travnik. Kmetijsko zemljišče ovrednotim po boniteti z 10% odbitkom osnovne vrednosti iz naslova ekonomskih dejavnikov zaradi dostopa in rabe.

- Nepremičnina **parc. št. 2112/6**, **boniteta 24**, **izmera 5482m<sup>2</sup>**, od katerih je **4055 m<sup>2</sup>** kmetijskega zemljišča. Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je *trajni travnik*, *neobdelano kmetijsko zemljišče*, *pozidano in sorodno zemljišče* in *gozd*. Po namenski rabi (vir: OPN) je *prvo kmetijsko zemljišče (K1)* in del *območje prometne infrastrukture*. Dejansko stanje nepremičnine je *kosni travnik*, *gozdno zemljišče* (del od tega *golosek*) in *dostopna pot*. Parcela s treh strani obdaja parc.št. 2112/2. Kmetijsko zemljišče ovrednotim po boniteti z 10% odbitkom osnovne vrednosti iz naslova ekonomskih dejavnikov predvsem zaradi lokacije, reliefa in oblike.

**DOF posnetek zemljišč s prikazom namenske rabe in fotografije**



## C) IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

### 1.) Izračun vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi (DM)

Osnova za izračun ocene vrednosti kmetijskega zemljišča je proizvodna sposobnost zemljišča (boniteta), ki predstavlja naravne in gospodarske danosti za kmetijsko proizvodnjo. Kot naravni in gospodarski pogoji so mišljeni:

rodovitnost tal, vpliv klime, nagib, razgibanost, vodne razmere, dostopnost zemljišča, oddaljenost od gospodarskih središč ter možnost uporabe mehanizacije pri obdelavi.

Katastrski občini 1456 Novo mesto in 1458 Črešnjice spadata v katastrski okraj Novo mesto. Osnovo za izračun po dohodkovni metodi predstavlja vrednost zemljišča izračunani iz realno načrtovanega čistega dobička, ki ga konkretno zemljišče v danem območju na letni ravni lahko doseže na podlagi prilagojene modelne kalkulacije poprečne setvene sestave in poprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov (kolobar). V danem primeru znaša čisti dobiček 0,0636 €/m<sup>2</sup> za leto 2018 (vir: ZSICKS Slovenije).

Formula za izračun tržne vrednosti po dohodkovni metodi je:

$$V = (P \times \text{ČD} \times \text{ED} \times B) / \text{PD}, \text{ kjer je}$$

V = tržna vrednost po dohodkovni metodi

P = površina parcele v m<sup>2</sup>

ČD = čisti dobiček m<sup>2</sup> najboljšega zemljišča danega območja v EUR

ED = faktor ekonomskih dejavnikov

B = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča

PD = pričakovan donos v % (2 od 1-5)

Osnovna vrednost kmetijskega zemljišča se lahko spremeni še za določen odstotek glede na vpliv ekonomskih dejavnikov, ki je napisan oz. obrazložen v opisu zemljišč.

- Izračun po DM:

Parc. št.	Geodet. izmera v m <sup>2</sup>	Kmetijsko zemljišče, v m <sup>2</sup>	boniteta	ED	Vrednost (€/m <sup>2</sup> )	SKUPAJ, v €
67	41584	38549	52	1,40	2,32	89242
2112/1	1464	1464	54	0,90	1,55	2263
2112/6	5482	4055	24	0,90	0,46	1857
<b>SKUPAJ</b>	<b>48530</b>	<b>44068</b>				<b>93362</b>

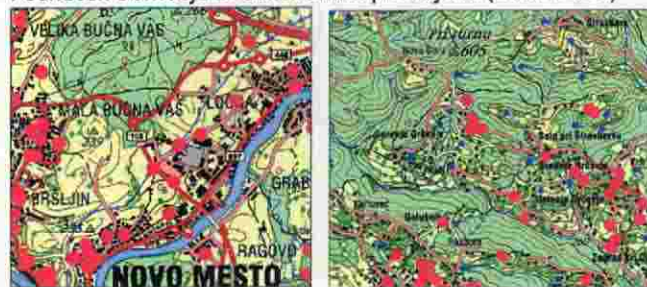
Tržna vrednost zemljišč po dohodkovni metodi znaša: V= 93362 EUR

## 2.) Vrednost kmetijskih zemljišč po metodi primerljivih prodaj (MPP)

Na podlagi pregleda in analize trga izvedenih prodaj primerljivih kmetijskih zemljišč na območju obravnavanih v zadnjih treh letih, ki so dostopne na portalu GURS, objav ponudb na portalu UE in lastne baze je ugotoviti, da je razpon cen realiziranih transakcij kmetijskih zemljišč od 1,50 do 5,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Glede na lokacijo in kvaliteto obravnavanih zemljišč ocenjujem, da je prilagojena tržna vrednost po metodi primerljivih prodaj lahko parc. št. 67 -3,00 EUR/m<sup>2</sup>, parc. št. 2112/1 -1,30 EUR/m<sup>2</sup>, parc. št. 2112/6 -0,60 EUR/m<sup>2</sup>.

Posnetek območja z realiziranimi prodajami (2015-2018)



- Izračun po MPP

Parc. št.	Kmetijsko zemljišče, v m <sup>2</sup>	Vrednost (€/m <sup>2</sup> )	SKUPAJ, v €
67	38549	<b>3,00</b>	115647
2112/1	1464	<b>1,30</b>	1903
2112/6	4055	<b>0,60</b>	2433
<b>SKUPAJ</b>	<b>44068</b>		<b>119983</b>

Tržna vrednost zemljišč po metodi primerljivih prodaj znaša: V= 119983 EUR

#### D) PREGLEDNICA IZMER IN TRŽNIH VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLIŠČ VEDNOSTJO DELEŽA DOLŽNIKA

Parc. št.	Geodet. izmera v m <sup>2</sup>	Kmetijsko zemljišče, v m <sup>2</sup>	Vrednost po DM, v EUR	Vrednost po MPP, v EUR	delež	vrednost deleža v EUR
67	41584	38549	89242	115647	5485/499008	127
2112/1	1464	1464	2263	1903	5/108	88
2112/6	5482	4055	1857	2433	5/108	113
<b>SKUPAJ</b>	<b>48530</b>	<b>44068</b>	<b>93362</b>	<b>119983</b>		<b>322</b>

#### E) POVZETEK

Tržna vrednost kmetijskega zemljišča na parc. št. 67/0 k.o. 1456 Novo mesto, 2112/1 in 2112/6 k.o. 1458 Črešnice v skupni izmeri izmeri 44068m<sup>2</sup> po izbrani metodi primerljivih prodaj znaša 119983 EUR. Vrednost deleža dolžnika znaša 322 EUR.

#### IZJAVA:

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 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 sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z izdelavo izvedenskega mnenja ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je 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 standardi za ocenjevanje nepremičnin in skladno z zgoraj navedenimi zakonskimi in strokovnimi podlagami.



Darko Okleščen, univ.dipl.ing.agr.  
Sodni izvedenec in cenilec kmetijske stroke

Novo mesto, 9.2.2018