

Darko OKLEŠČEN, univ.dipl.ing.agr.
Sodni izvedenec in cenilec kmetijske stroke
Koštialova ulica 41
8000 Novo mesto
e-naslov: darko.oklescen@gmail.com

CENITVENO POROČILO

PREDMET CENITVE: Nepremičnine parc. 349, 350, 351, 352, 41/1, 47, 587/2, 587/1, 578, 577, 566, 565, 496, *185, 133, 134, 188/3, 188/4, 348, vse k. o. 1488 Hrušica, last dolžnika do 1/1

UPNIK: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana

DOLŽNIK: Boštjan Brulc, Hrušica 26, Novo mesto

Naročnik Okrajno sodišče v Novem mestu, s svojim sklepom v izvršilni zadevi št.
0530 I 231/2021 z dne 25. 10. 2021

NAMEN CENITVE: Tržna vrednost kmetijskih zemljišč na dan cenitve

OGLED ZEMLJIŠČ: 9. 12. 2021 in 14. 1. 2022

Valuta: 13. 2. 2022

STROKOVNE PODLAGE IN VIRI:

- Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (ZSICT) (Uradni list RS, št. 22/18)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) (Ur.l. RS št. 71/11 – UPB, 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),
- 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, v nadaljevanju (OPN)
- Slovenski poslovnofinančni standardi (Ur.l. RS št. 56/01, s spremembami),
- Ugotovitve s terenskega pregleda.

A) UVOD

Po sklepu Okrajnega sodišča v Novem mestu, se v izvršilni zadevi št. 0530 I 231/2021 ugotavlja **tržna vrednost kmetijskih zemljišč na nepremičninah parc. št. 349, 350, 351/1, 352, 41/1, 47, 587/2, 587/1, 578, 577, 566, 565, 133, 134, 188/3, 188/4 in 348, vse k.o. 1488 Hrušica**. Namenska raba zemljišč je razvidna iz občinskega prostorskega načrta Mestne občine Novo mesto in podatkov iz aplikacije GURS Prostorski portal RS.

Pri ogledu zemljišč je bil prisoten lastnik nepremičnin.

B) LOKACIJA IN OPIS ZEMLJIŠČ

Uvodne ugotovitve

V tem mnenju obravnavana kmetijska zemljišča se nahajajo na širšem območju okoli Hrušice samostojno in/ali zaokrožena v skupine. Območja obravnavanih zemljišč so ravnice in nagnjeni tereni oz. brežine, ki so slabše dostopne, oz. tipična kraška konfiguracijo terena.

Uporaba strojne mehanizacije ni ovirana oz. je pogojena s konfiguracijo terena. Na zemljiščih so travniki in obdelovalne površine, ponekod, v slabše dostopnih mestih so zaraščeni predeli. Z naravovarstvenega, vodovarstvenega in kulturnovarstvenega vidika ni omejitve rabe.

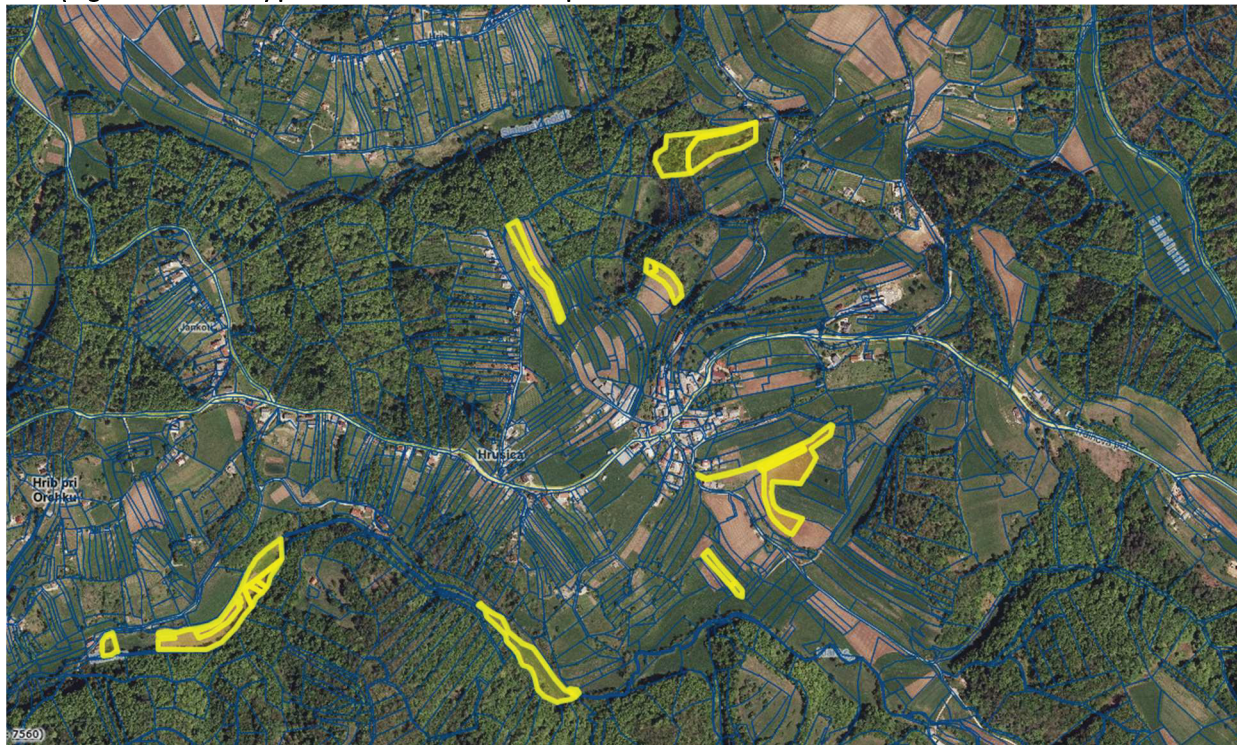
Pri vrednotenju se upošteva stanje zemljišča v naravi oz. dejanska raba.

Tip prsti na območju obravnavanih zemljišč 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.

Z vidika ZON, ZV in ZVKD na teh nepremičninah ni omejitev rabe, ker ne leže v zaščitениh območjih.

Pri vrednotenju se upošteva stanje v naravi oz. dejanska raba.

DOF (digitalni orto foto) posnetek obravnavane nepremičnine



- Zakon o ohranjanju narave (ZON-UPB2) (Ur.l.RS, št. 96/2004),
- Zakon o vodah (ZV-1) (Ur. L. RS, št. 67/02, 2/04 - ZZdr1-A, 41/04 - ZVO-1, 57/08),
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) (Ur.l.RS, št. 16/2008).

Opis kmetijskih zemljišč

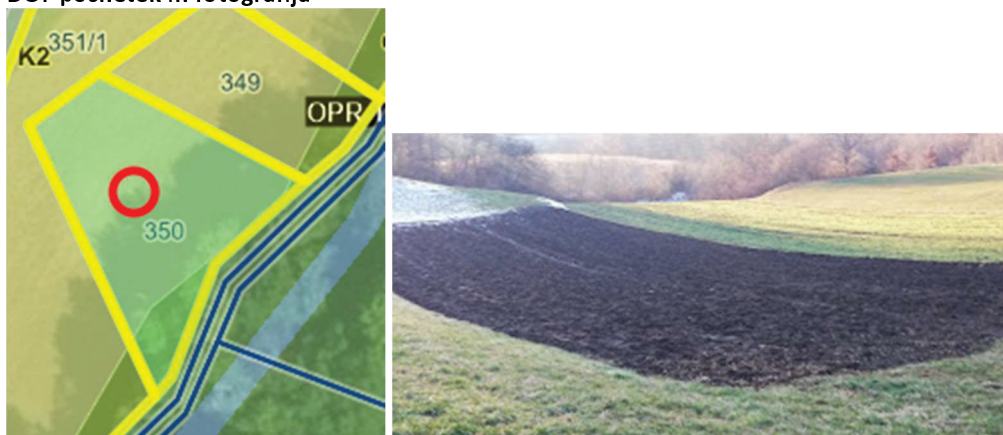
1. Nepremičnina parc. št. 349, boniteta 49, izmera 356 m², je v celoti kmetijsko zemljišče. Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je njiva. Po namenski rabi (vir: OPN) je drugo kmetijsko zemljišče (K2). V naravi je njiva. Zemljišče ovrednotim po boniteti.

DOF posnetek in fotografija



2. Nepremičnina parc. št. 350 boniteta 49, izmera 604 m², je v celoti kmetijsko zemljišče. Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je njiva. Po namenski rabi (vir: OPN) je drugo kmetijsko zemljišče (K2). V naravi je njiva. Zemljišče ovrednotim po boniteti.

DOF posnetek in fotografija



3. Nepremičnina parc. št. 351/1, boniteta 49, izmera, 8691 m² je v celoti kmetijsko zemljišče. Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je njiva. Po namenski rabi (vir: OPN) je drugo kmetijsko zemljišče(K2). V naravi je njiva. Zemljišče ovrednotim po boniteti s 15 % odbitkom iz naslova ekonomskih dejavnikov zaradi konfiguracije terena in zaraščenosti.

DOF posnetek in fotografija



4. Nepremičnina parc. št. 352, boniteta 59, izmera, 1485 m² je v celoti kmetijsko zemljišče. Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je njiva. Po namenski rabi (vir: OPN) je drugo kmetijsko zemljišče (K2). V naravi je njiva. Zemljišče ovrednotim po boniteti.

DOF posnetek in fotografija



5. Nepremičnina parc. št. 41/1 , boniteta 63, izmera 860m² je v celoti kmetijsko zemljišče.

Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je njiva. Po namenski rabi (vir: OPN) je najboljše kmetijsko zemljišče (K1). V naravi je njiva. Zemljišče ovrednotim po boniteti z 10 % pribitkom iz naslova ekonomskih dejavnikov zaradi velikosti in lokacije.

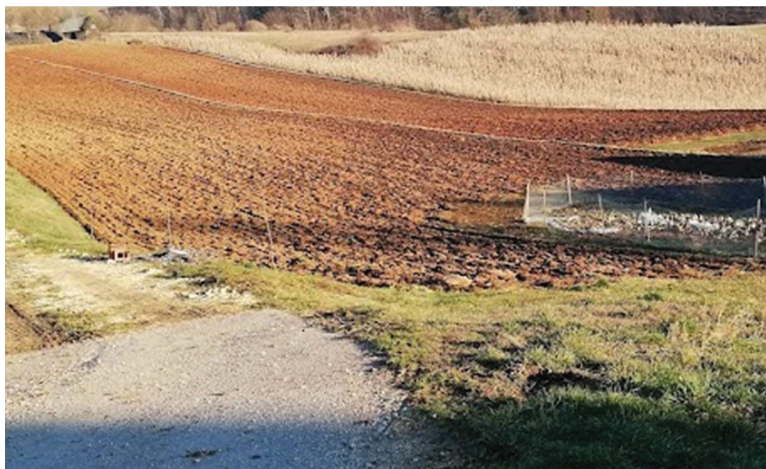
DOF posnetek



6. Nepremičnina parc. št. 47, boniteta 40, izmera 7578m² je v celoti kmetijsko zemljišče .

Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je njiva. Po namenski rabi (vir: OPN) je najboljše kmetijsko zemljišče (K1). V naravi je njiva. Zemljišče ovrednotim po boniteti z 10 % pribitkom iz naslova ekonomskih dejavnikov zaradi velikosti in lokacije.

DOF posnetek in fotografija



7. Nepremičnina parc. št. 587/2, boniteta 49, izmera 1410m² je v celoti kmetijsko zemljišče .

Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je njiva. Po namenski rabi (vir: OPN) je najboljše kmetijsko zemljišče (K1). V naravi je njiva. Zemljišče ovrednotim po boniteti.

DOF posnetek in fotografija



8. Nepremičnina parc. št. 587/1 , boniteta 45, izmera 1421m² je v celoti kmetijsko zemljišče.

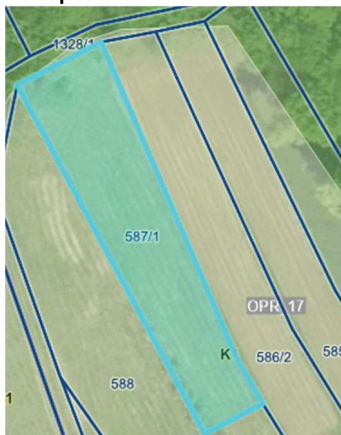
Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je njiva. Po namenski rabi (vir: OPN) je najboljše kmetijsko zemljišče (K1). V naravi je njiva. Zemljišče ovrednotim po boniteti.

in

9. Nepremičnina parc. št. 578 , boniteta 40, izmera 1784m² je v celoti kmetijsko zemljišče.

Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je njiva. Po namenski rabi (vir: OPN) je najboljše kmetijsko zemljišče (K1). V naravi je njiva. Zemljišče ovrednotim po boniteti.

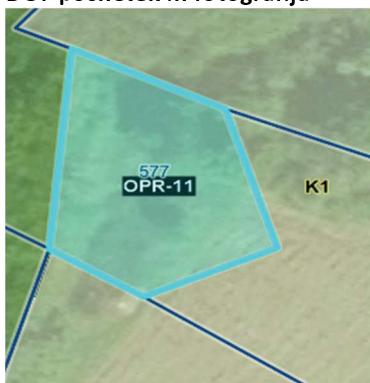
DOF posnetek



10. Nepremičnina parc. št. 577, boniteta 15, izmera 352m² je njiva in zaraščeno zemljišče.

Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je njiva. Po namenski rabi (vir: OPN) je najboljše kmetijsko zemljišče (K1). V naravi je njiva in zaraščeno zemljišče. Zemljišče ovrednotim po boniteti z 10 % odbitkom iz naslova ekonomskih dejavnikov zaradi delne zaraščenosti.

DOF posnetek in fotografija



11. Nepremičnina parc. št. 566, boniteta 22, izmera 5021m² od česar je kmetijskega zemljišča 326m² Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je kmetijsko zemljišče trajni travnik. Po namenski rabi (vir: OPN) je najboljše kmetijsko zemljišče (K1). V naravi je travnik. Zemljišče ovrednotim po boniteti.

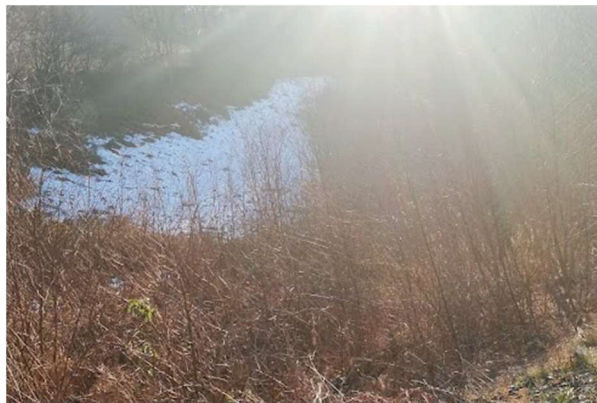
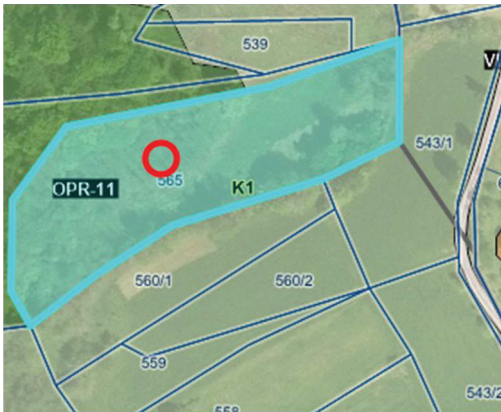
DOF posnetek in fotografija



12. Nepremičnina parc. št. 565 v izmeri 5345m², boniteta 49, od česar je kmetijskega zemljišča 4816 m². V naravi je zaraščeno zemljišče in travnik.

Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je zaraščeno zemljišče in travnik. Po namenski rabi (vir: OPN) je najboljše kmetijsko zemljišče (K1). V naravi je travnik in zaraščeno kmetijsko zemljišče. Zemljišče ovrednotim po boniteti z 20% odbitkom iz naslova ekonomskih dejavnikov zaradi zaraščenosti.

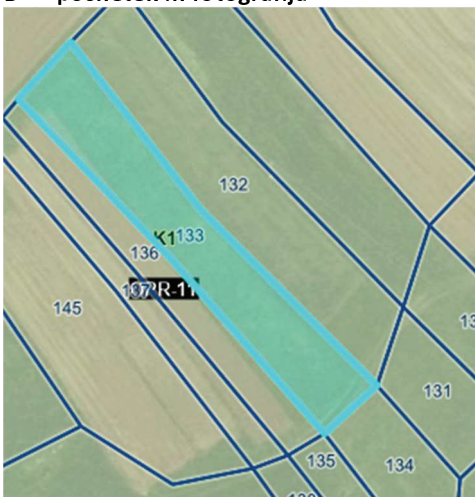
DOF posnetek in fotografija



13. Nepremičnina parc. št. 133, boniteta 63, izmera 899m², je v celoti kmetijsko zemljišče.

Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je njiva. Po namenski rabi (vir: OPN) je najboljše kmetijsko zemljišče (K1). V naravi je njiva. Zemljišče ovrednotim po boniteti z 10 % pribitkom iz naslova ekonomskih dejavnikov zaradi lokacije.

DOF posnetek in fotografija



14. Nepremičnina parc. št. 134, boniteta 83, izmera 342m², je v celoti kmetijsko zemljišče.

Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je njiva. Po namenski rabi (vir: OPN) je najboljše kmetijsko zemljišče (K1). V naravi je travnik. Zemljišče ovrednotim po boniteti .

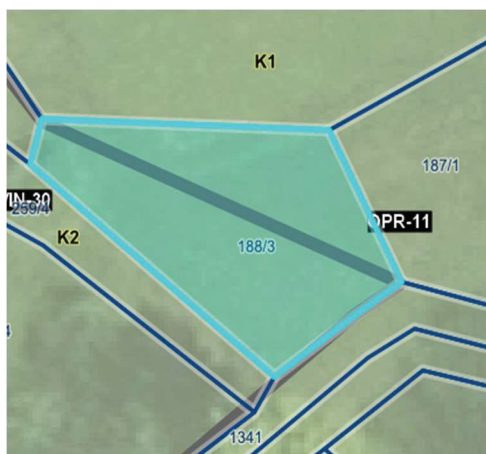
DOF posnetek in fotografija



15. Nepremičnina parc. št. 188/3, boniteta 70, izmera 59m², je v celoti kmetijsko zemljišče.

Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je trajni travnik .Po namenski rabi (vir: OPN) je drugo kmetijsko zemljišče. kmetijsko zemljišče (K2). V naravi je travnik. Zemljišče ovrednotim po boniteti s 15 % odbitkom iz naslova ekonomskih dejavnikov zaradi senčne lege.

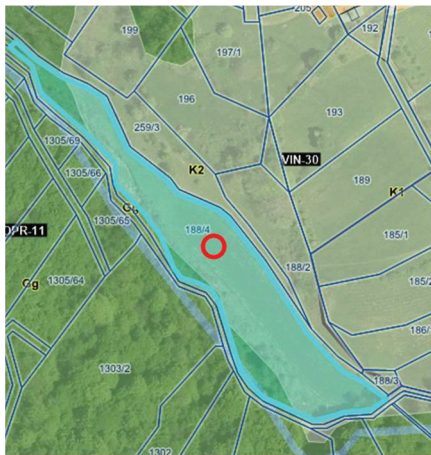
DOF posnetek in fotografija



16. Nepremičnina parc. št. 188/4, boniteta 70, izmera 6605m², od česar je kmetijskega zemljišča 6374 m² preostanek je gozd.

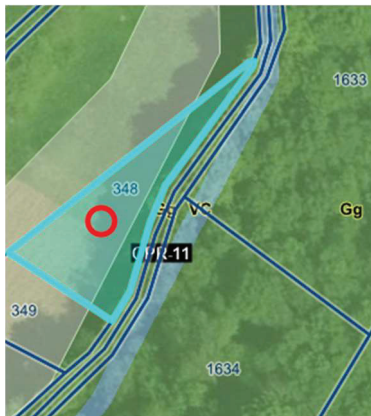
Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je kmetijsko zemljišče trajni travnik. Po namenski rabi (vir: OPN) je drugo kmetijsko zemljišče (K2). V naravi je travnik. Zemljišče ovrednotim po boniteti s 5% odbitkom iz naslova ekonomskih dejavnikov zaradi senčne lege.

DOF posnetek in fotografija



17. **Nepremičnina parc. št. 348 boniteta 49, izmera 626m²**, Po evidenci dejanske rabe (vir:GERK) je kmetijsko zemljišče trajni travnik in njiva . Po namenski rabi (vir: OPN) je drugo kmetijsko zemljišče (K2). V naravi je travnik in njiva Zemljišče ovrednotim po boniteti s 15 % odbitkom iz naslova ekonomskih dejavnikov zaradi senčne lege.

DOF posnetek in fotografija



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.

Katastrska občina 1488 HRUŠICA spada v katastrski okraj Suha krajina – Gorjanci. Osnovo za izračun po dohodkovni metodi predstavlja vrednost zemljišča izračunan 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 0,0478 €/m² za leto za leto 2021 (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 m²

ČD = čisti dobiček na m² najboljšega zemljišča danega območja v EUR

ED = faktor ekonomskih dejavnikov

B = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča

PD = pričakovan donos v % (upoštevam 3 od lestvice 1 do 5)

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

- Izračun tržne vrednosti po dohodkovni metodi (DM)

Zap. št.	Parcelna št.	Geodetska izmera (m2)	Kmetijsko zemljišče (m2)	Čisti dobiček	Boniteta	Ekonomski dejavnik	SKUPAJ (v €)	€/m2
1.	349	356	356	0,0478	49	1,00	278	0,78
2.	350	604	604	0,0478	49	1,00	472	0,78
3.	351/1	8691	8691	0,0478	49	0,85	5768	0,66
4.	352	1485	1485	0,0478	59	1,00	1396	0,94
5.	41/1	860	860	0,0478	63	1,10	950	1,10
6.	47	7578	7578	0,0478	40	1,10	5313	0,70
7.	587/2	1410	1410	0,0478	49	1,00	1101	0,78
8.	587/1	1421	1421	0,0478	45	1,00	1019	0,72
9.	578	1784	1784	0,0478	40	1,00	1137	0,64
10.	577	352	352	0,0478	15	0,90	76	0,22
11.	566	5021	326	0,0478	22	1,00	114	0,35
12.	565	5345	4816	0,0478	49	0,80	3008	0,62
13.	133	899	899	0,0478	63	1,10	993	1,10
14.	134	342	342	0,0478	83	1,00	452	1,32
15.	188/3	59	59	0,0478	70	0,85	56	0,95
16.	188/4	6605	6374	0,0478	70	0,95	6754	1,06
17.	348	626	626	0,0478	49	0,85	415	0,66
Skupaj:		43438	37983				29300	0,77

D) POVZETEK

Tržna vrednost kmetijskih zemljišč na nepremičninah parc. št. 349, 350, 351/1, 352, 41/1, 47, 587/2, 587/1, 578, 577, 566, 565, 133, 134, 188/3, 188/4 in 348, vse k.o. 1488 Hrušica v skupni izmeri 37.983 m2, znaša skupaj 29.300,00 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 dal 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.

Novo mesto, 13. 2. 2022



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