

Ivan Kovačič
Sodni cenilec za kmetijstvo
Selska cesta 11, 8257 Dobova
Tel. 07 4967007, gsm 041 776 627

Okrajno sodišče v Krškem
Cesta krških žrtev 12
8270 Krško

POROČILO O CENITVI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

parc. št. 1128 in 1619 obe 1334 – Črneča vas, ki sta v lasti Kočever Andreja,
Oštrc 32, 8311 Kostanjevica na Krki po klepu Okrajnega sodišča v Krškem z dne
13.05.2024 v izvršilni zadevi 0293 I 221/2021

Upnik: Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana,

Dolžnik: Andrej Kočever, Oštrc 32, 8311 Kostanjevica na Krki.

Datum: 12.07.2024



1.0. OSNOVNI PODATKI

Cenitev je bila opravljena:

- na osnovi sklepa z dne 13.05.2024, ki ga je izdalo Okrajno sodišče v Krškem, v izvršilni zadevi 0293 I 221/2021: Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana, proti dolžniku – Kočevar Andrej, Oštrc 32, 8311 Kostanjevica na Krki
- podatkov katastra, mapne kopije, orto foto posnetka,
- programa PISO- ,
- ogleda na kraju samem dne 20.06.2024, katerega se ni udeležil ne dolžnik in ne upnik,

Upoštevani predpisi in strokovne podlage:

- Smernice Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije (ZSC Kmet);
- Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji;
- Zakon o urejanju prostora ZIUreP-1 (Ur. list RS št. 199/21);
- 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 :

Podatki o lastništvu:

Lastnik parc. št. 1128 in 1619 obe k.o. 1334 – Črneča vas

Kočevar Andrej, Oštrc 32, 8311 Kostanjevica na Krki do 1/1

2.1. Predmet cenitve:

Predmet te cenitve sta parc. št. 1128 in 1619 obe k.o. 1334 – Črneča vas, ki sta opredeljeni kot kmetijsko zemljišče.

Preostale parc. št. 1131, 1137, 1139 vse k.o. 1334 – Črneča vas, ki so prav tako navedene v sklepu so predmet cenitve cenilca gozdarske stroke Brinovec Miloša, parc. št. *175 k.o. 1334-Črneča vas pa cenilca gradbene stroke Ogorevc Mihaela.

V skladu s sklepom sodišča je ocenjena je tržna vrednost zemljišča na dan cenitve.

2.2. Katastrski podatki:

katastrska občina	številka parcele	Bonitetne točke	Površina cele parcele v m ²
1334- Črneča vas	1128	26	2735
1334- Črneča vas	1619	35	5052

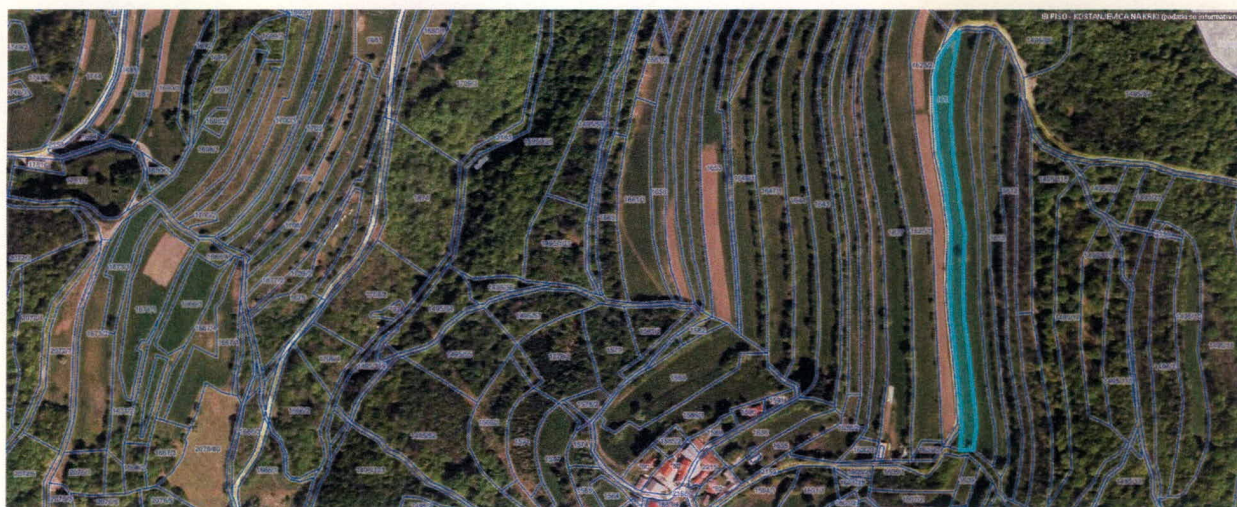
2.3. Lokacija in lega zemljišča:

Parcela št. 1128 k.o. 1334– Črneča vas, ki je v naravi zemljišče v zaraščanju, ki leži na strmem zemljišču z južno lego. Pred leti je bil na parceli vinograd, vidno so še ostanki lesenih stebrov. Preko parcele poteka makadamska pot. Zemljišče leži na področju zahodno od vasi Frluga (Občina Kostanjevica na Krki)

Parcela št. 1619 k.o. 1334– Črneča vas, ki je v naravi travniška površina, ki leži na desni strani ceste Prušnja vas – Vrbje na področju vasi Vrbje (MO Krško). Parcela ima ravno lego



Parc. št. 1128 k.o. 1334 – Črneča vas



Parc. št. 1619 k.o. 1334 – Črneča vas



Parc. št. 1128 k.o. 1334 – Črneča vas



Parc. št. 1619 k.o. 1334 – Črneča vas

- način koriščenja zemljišča	-50%	+50%, vrtovi do +100%
- dostop do parcele	-15%	+15%
- velikost in oblika parcele	-15%	+15%

Parc. št. 1128 k.o. 1334 – Črneča vas

Fed: (lokacija -5 %, način koriščenja - 30%, dostop do parcele - 5%)

$$V = \frac{1 * 0,055 * 60 * 26}{2} = 0,43 \text{ EUR/m}^2$$

Parc. št. 1619 k.o. 1334 – Črneča vas

Fed: (lokacija 10 %, način koriščenja 10%, dostop do parcele 5%)

$$V = \frac{1 * 0,055 * 25 * 35}{2} = 1,20 \text{ EUR/m}^2$$

3.2. Primerljive prodaje

Za potrebe cenitve parc.št. 1128 in 1619 obe k.o. 1334 – Črneča vas je bilo analiziranih več prodaj kmetijskih zemljišč iz aplikacije Trgoskop, ki so bile izvedene v letu 2021, 2022, 2023 in 2024 v k.o. 1333 – Planina, 1334-Črneča vas in 1335 - Oštrc. Za nadaljnjo primerjavo so izbrane tri primerljive prodaje za parc. št. 1128 k.o. 1334 – Črneča vas:

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana zemljišča		
	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	1335 -Oštrc	1335-Oštrc	1335-Oštrc
parcelna številka	1459	269/2, 619/29	364/8,364/11, 364/16
ID POSLA	548913	649155	557093
Prodajna cena	4.200,00 €	7.521,00 €	4.500,00 €
Datum posla	17.06.2021	8.03.2022	14.07.2021
Velikost zemljišča	6.111	5.014	6.562
cena na m2	0,69 €	1,50 €	0,69 €
	Prilagoditve		
Kvaliteta zemljišča	0,9	0,9	0,7
Lokacija zemljišča	1	0,9	0,7
Dostop do zemljišča	1	1,1	0,8
Koriščenje zemljišča	0,8	1	0,9
Oblika zemljišča	1	1	1
Velikost zemljišča	1	1	1
Čas prodaje	1,206	1,154	1,067
Faktor prilagoditve	0,86832	1,028214	0,3764376
Primerjalna vrednost	0,60 €	1,54 €	0,26 €
Faktor uteži	0,35	0,35	0,3
Izbrana vrednost m2	0,21 €	0,54 €	0,08 €
Vrednost skupaj	0,83 €		

in tri za parc. št 1619 k.o. 1334 Črneča vas:

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana zemljišča		
	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	1334-Črneča vas	1335 - Oštrc	1333-Planina
Parcelna številka	1495/115, 1613, 1647/1, 1647/2	426/2	609/1
ID POSLA	640579	548653	549776
Prodajna cena	11.000,00 €	2.000,00 €	1.000,00 €
Datum posla	14.01.2022	1.04.2021	28.06.2021
Velikost zemljišča	21484	2052	470
cena na m2	0,51 €	0,97 €	2,13 €
Prilagoditve			
Kvaliteta zemljišča	1,2	1	1,1
Lokacija zemljišča	1,1	1	0,9
Dostop do zemljišča	1,1	1	1
Koriščenje zemljišča	1,2	1	1
Oblika zemljišča	1	1	1
Velikost zemljišča	1	1	1
Čas prodaje	1,175	1,167	1,199
Faktor prilagoditve	2,04732	1,167	1,18701
Primerjalna vrednost	1,05 €	1,14 €	2,53 €
Faktor uteži	0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost m2	0,42 €	0,23 €	1,01 €
Vrednost skupaj	1,66 €		

4.0. Ponderiranje vrednosti iz obeh metod

Za potrebe določitve tržne cene je izvedena primerjava cene zemljišč po dohodkovni in primerjalni metodi. Iz ponderiranih je izračuna tržna cena zemljišč:

k.o.	št. parcele	Vrednost doh. metoda	Utež doh. metoda	Vrednost prim. metoda	Utež prim. metoda	Vrednost zemljišča/m2
1334 – Črneča vas	1128	0,43 €	20	0,83 €	80	0,75 €
1334 – Črneča vas	1619	1,20 €	30	1,66 €	70	1,52 €

5.0. TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

Tržno ceno kmetijskega zemljišča ob upoštevanju dohodkovne metode, primerljivih prodaj in uskladitve zaradi lokacije in načina koriščenja ocenjujem parcele na :

Katastrska občina	Parc. št.	Površina cele parcele	Tržna vrednost m ² v EUR	Tržna vrednost parcele v EUR
1334 – Črneča vas	1128	2735	0,75	2,051,25
1334 – Črneča vas	1619	5052	1,52	7.679,04
Skupaj:				9.730,29

6.0. POVZETEK

Tržna vrednost parc. št. 1128 in 1619 obe k.o. 1334 – Črneča vas, ki sta predmet te cenitve in sta v lasti Kočevar Andreja, Oštrc 32, 8311 Kostanjevica na Krki na dan 12.07.2024 znaša 9.730,29 EUR



Opredelitve do prodaje:

Parc. št. 1128 k.o. 1334 – Črneča vas, ki je predmet te cenitve, parc. št. *175 k.o. 1334 – Črneča vas, ki je predmet cenilca gradbene stroke in par. št. 1131 k.o. 1334 – Črneča vas, ki je predmet cenilca gozdarske stroke, naj se glede na to, da v naravi tvorijo eno celoto, prodajajo skupaj. Parc. št. 1619 k.o. 1334 – Črneča vas pa naj se glede na lokacijo prodaja samostojno.

7.0 OMEJITVENI POGOJI IN IZJAVA CENILCA

7.1 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.

7.2 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.