

OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM
PREJETO

14. 10. 2024

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. 73 in 74/1 k.o. 1349 - Dovško, katerih solastnik do 1/4-tine je Kartuš Matej, Parižlje 91, 3314 - Braslovče po klepu Okrajnega sodišča v Krškem z dne 12.08.2024 v izvršilni zadevi 0293 I 147/2024

Upnik: Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana

Dolžnik: Kartuš Matej, Parižlje 91, 3314 Braslovče

Datum: 08.10.2024



1.0. OSNOVNI PODATKI

Cenitev je bila opravljena:

- na osnovi sklepa z dne 12.08.2024, ki ga je izdalo Okrajno sodišče v Krškem, v izvršilni zadevi 0293 I 147/2024: upnik Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana, proti dolžniku – Kartuš Matej, Parižlje 91, 3314 Braslovče,
- podatkov katastra, mapne kopije, orto foto posnetka,
- programa PISO- ,
- ogleda na kraju samem dne 10.09.2024, katerega se ni udeležil ne dolžnik in ne upnik in ne njegov zastopnik,

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 parc. št. 73, 74 in 1532 vse k.o. 1349 - Dovško:

Kartuš Matej, Parižlje 91, 3314 Braslovče **do 1/4**

Igor Šeško, Hauptstr. 165, DE 77830 Bühlertal, Nemčija **do 3/4**

2.1. Predmet cenitve:

Predmet te cenitve sta dela parc. št. 73 in 74 obe k.o. 1349 – Dovško, ki sta opredeljena kot kmetijsko zemljišče. Preostali del parcele 73 in parc. št. 1532 k.o.1349 – Dovško, ki je prav tako navedena v sklepu Okrajnega sodišča v Krškem z dne 12.08.2024 sta predmet cenitve cenilca gradbene stroke Komar Milana.

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

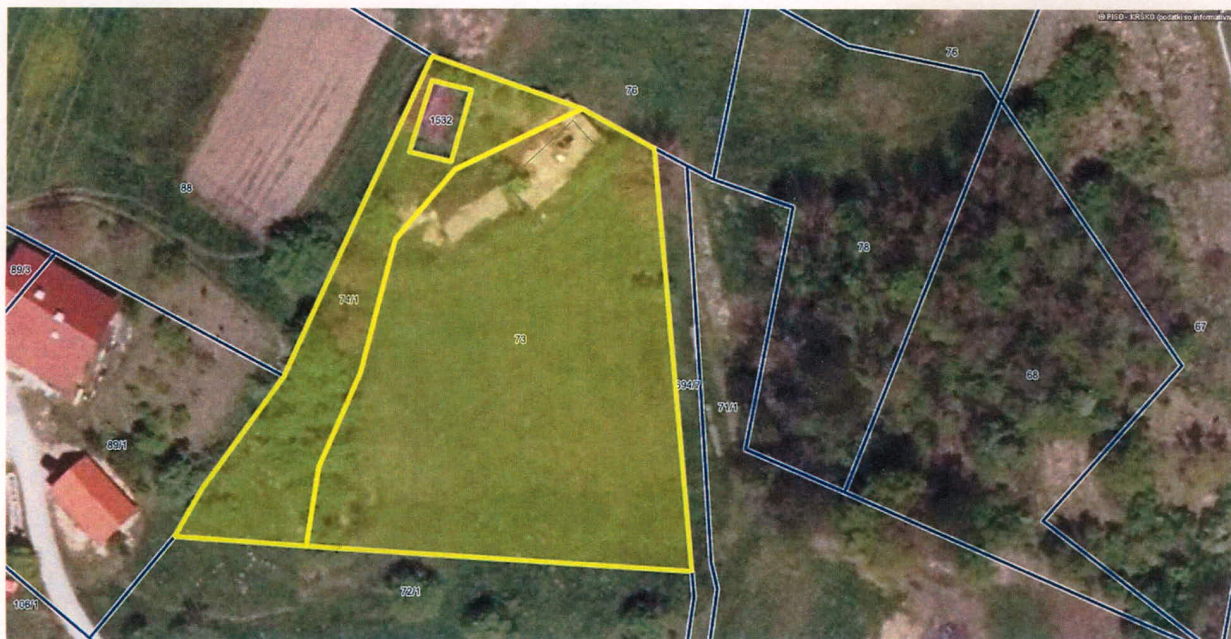
2.2. Katastrski podatki:

katastrska občina	številka parcele	Bonitetne točke	Površina parcele v m ²	Površina, ki je predmet te cenitve v m ²	Površina, ki je predmet cenitve, cenilca gradbene stroke v m ²
1349 - Dovško	73	46	20 27	18 75	1 52
1349 - Dovško	74/1	46	5 89	5 89	-
1349 - Dovško	1532	46	68	-	68
Skupaj:			26 84	24 64	2 20

2.3. Lokacija in lega zemljišča:

Parcele št. 73, 74/1 in 1532 vse k.o. 1349 - Dovško, ležijo skupaj na področju Senovega (Mestna občina Krško) nad hišno št. Cesta bratov Zorko 42, 8281 Senovo. Parc. št. 73 k.o. 1349 Dovško je v naravi travniška površina, ki se trenutno uporablja za pašo živine. Parc. št. 74/1 k.o. 1349 – Dovško je v večjem delu sadovnjak v katerem so zasajene visokodebelne jabolane v delu pa travnik in pašnik.

Dostop do zemljišč je možen iz javne poti po parc. št. 694/7 k.o. 1349 – Dovško, ki je v z vpisana kot Javno dobro. V naravi je ta pot travnata površina, ki ni posebej utrjena.



Parc. št. 73 k.o. 1349 - Dovško



Parc. št. 74 k.o. 13409-Dovško

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 in hribovit teren na območju Okrožnega 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 (strnine)	0,3	0,75	0,35	0,079	0,69	0,054	0,024	0,007
naknadni posevki.*	0,3	2,8	0,06	0,050	0,70	0,035	0,015	0,005
koruza	0,3	0,8	0,31	0,074	0,86	0,064	0,010	0,003
vrtnine (zelje)	0,02	3	0,45	0,027	0,75	0,020	0,007	0,002

krompir	0,1	3	0,377143	0,113	0,73	0,083	0,031	0,009
oljnice	0	0,04	0,65	0,000	0,76	0,000	0,000	0,000
TDM	0,28	4	0,06	0,067	0,56	0,038	0,030	0,009
Subvencija	1	0	0,038	0,038	0,00	0,000	0,038	0,011
SKUPAJ	1			0,449		0,294	0,155	0,046
Skupaj za 100 bon.točk				0,534		0,350	0,184	0,055

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. 73 in 74 k.o. 1349 - Dovško

Fed: (lokacija -5 %, način koriščenja -5%)

$$V = \frac{1 * 0,055 * 0,90 * 46}{2} = 1,14 \text{ EUR/m}^2$$

3.2. Primerljive prodaje

Za potrebe cenitve parc.št. 73 in 74 obe k.o. 1349 - Dovško je bilo analiziranih več prodaj kmetijskih zemljišč iz aplikacije Trgoskop, ki so bile izvedene v letu 2020 in 2021 v k.o. 1349 - Dovško in k.o. 1350 - Senovo. Za nadaljnjo primerjavo so izbrane tri primerljive prodaje.

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana zemljišča		
	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	1349-Dovško	1349-Dovško	1350-Senovo
parcelna številka	371/2	1503, 18/9, 19, 21/2, 24/2, 34	23,24
ID POSLA	493512	581764	522450
Prodajna cena	1.300,00 €	20.492,00 €	3.813,50 €

Datum posla	27.01.2020	30.08.2021	15.10.2020
Velikost zemljišča	1.771	20.492	4.480
cena na m2	0,73 €	1,00 €	0,85 €
Prilagoditve			
Kvaliteta zemljišča	1	1	0,95
Lokacija zemljišča	1	0,9	1
Dostop do zemljišča	1	1	0,95
Koriščenje zemljišča	1	1	0,95
Oblika zemljišča	1	1	1
Velikost zemljišča	1	1	1
Čas prodaje	1,225	1,189	1,219
Faktor prilagoditve	1,225	1,0701	1,045140125
Primerjalna vrednost	0,90 €	1,07 €	0,89 €
Faktor uteži	0,1	0,8	0,1
Izbrana vrednost m2	0,09 €	0,86 €	0,09 €
Vrednost skupaj	1,03 €		

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
1349- Dovško	73	1,14 €	80	1,03 €	20	1,12 €
1349- Dovško	74	1,14 €	80	1,03 €	20	1,12 €

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	Površina, ki je predmet te cenitve v m ²	Tržna vrednost m ² v EUR	Tržna vrednost površine, ki je predmet te cenitve v EUR	Delež, ki je predmet cenitve	Tržna vrednost deleža v EUR
1349 - Dovško	73	20 27	18 75	1,12	2.100,00	1/4	525,00
1349 - Dovško	74	5 89	5 89	1,12	659,68	1/4	164,92
Skupaj:			24 68		2.759,68		689,92

6.0. POVZETEK

Tržna vrednost dela parc. št. 73 in 74 obe k.o. 1349 – Dovško, do deleža 1/4, ki sta predmet te cenitve in sta v lasti Kartuš Mateja, Parižlje 91, 3314 Braslovče na dan 08.10.2024 znaša 689,92 EUR



Opredelitve do prodaje:

Glede na to, da vse tri parcele ležijo skupaj in tvorijo eno celoto naj se deleži na teh parcelah prodajajo skupaj.

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 moje 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 dal 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.

