



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

OKRAJNO SODIŠČE V ČRNOMLJU

to neposredno - po pošti (navadno-priporočeno) 28.10.2020 v 1 izvodi
2 prilogami. IN ŠK ŠK VMK
Poslano po pošti priporočeno na receptis dne 27.10.2020, št. R 14819
Pisanje je taksirano s € , pisanje prejeta brez takse.

Podpis pristojne sodne osebe

CENITVENO POROČILO

PREDMET CENITVE: Kmetijsko zemljišče na nepremičnini parc.št. 1877, k.o.1514 Rosalnice do 1/4.

UPNIK: BANKA SPARKASSE D.D. Cesta v Kleče 15, Ljubljana

DOLŽNIK: ANA GRUBAČ, ROSALNICE 82, METLIKA

NAROČNIK CENITVE: Okrajno sodišče v Črnomlju, s svojim sklepom v izvršilni zadevi št. I 256/2019 z dne 11.september 2020

NAMEN CENITVE: Tržna vrednost kmetijskega zemljišča na dan cenitve

OGLED ZEMLJIŠČA: 16. oktober 2020 ob 16.30

VALUTA: 25.oktober 2020

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),
- 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) Občine Metlika,
- Slovenski poslovnofinančni standardi (Ur.l. RS št. 56/01, s spremembami)
- ugotovitve s terenskega pregleda.

A) UVOD

Po sklepu okrajnega sodišča v Črnomlju v izvršilni zadevi št. I 256/2019 z dne 11. september 2020, se v tem cenitvenem poročilu ugotavlja tržna vrednost kmetijskega zemljišča na nepremičnini parc. št. 1877 k.o. 1514 Rosalnice. Namenska raba zemljišča je povzeta iz vpogleda v občinski prostorski načrt Občine Metlika (v nadaljevanju: OPN) in podatkov iz aplikacije GURS Prostorski portal RS.

Ogled predmetnega zemljišča je bil opravljen 16. oktobra 2020, pri katerem je bil prisoten Grubač Zdravko.

B) LOKACIJA IN OPIS ZEMLJIŠČA

Uvodne ugotovitve

V tem mnenju obravnavano kmetijsko zemljišče se nahaja v sklopu domačije na naslovu Rosalnice 82, severno od gospodarskega poslopja. Dostop do obravnavanega zemljišča ni oviran, nahaja se v podaljšku gospodarskega poslopja, del le tega tudi stoji na kmetijskem zemljišču. Relief zemljišča je ravnina na prisojni strani z rahlim naklonom v smer JJZ. Na zemljišču ni trajnega nasada. Kmetijsko zemljišče je v celoti travnik, na katerem v delu stoji tudi gospodarsko poslopje.

Tip tal-prsti so izprane prsti (Haplic luvisol), ki so značilna za Belo krajino - steljniška prst, za katere velja, da so pogosto precej globoke in v žepih lahko presegajo 2 metra z značilnimi tremi jasno izoblikovanimi horizonti, površje omogoča vertikalno pronicanje padavinske vode, povsod veje tipičen, kisel vonj po glivah. Naravno uspevajo svetli, jasasti, revni in redki gozdiči rdečega bora in brez, v podrasti z borovnico, orlovo praprotnjo in jesensko vreso ter ostalimi kisloljubnimi vrstami.

Obravnavana nepremičnina z vidika državnih vsebin ZON, ZV, in ZVKD leži v območju Natura 200, kjer je omejena raba. Pri vrednotenju sem upošteval stanje zemljišča v naravi oz. dejansko rabo.

DOF (digitalni orto foto) posnetek območja obravnavanih nepremičnin



¹ Zakon o ohranjanju narave (ZON-UPB2) (Ur.l.RS, št. 96/2004, s spremembami)

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

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

Opis kmetijskega zemljišča

1. Nepremičnina **parc. št. 1877, boniteta 67, izmera 10838 m², od česar je kmetijskega zemljišča 6828 m²** (preostalo, v izmeri 4.010m² je stavbno zemljišče). Po evidenci dejanske rabe (vir: GERK) je kmetijsko zemljišče opredeljeno kot *trajni travnik in Pozidano in sorodno zemljišče*. Po namenski rabi (vir: OPN) je *prvo kmetijsko zemljišče (K1) in Površina podeželskega naselja*. Po dejanskem stanju v naravi je travnik in kmetijsko gospodarski objekt. Zemljišče ovrednotim po boniteti.

DOF posnetek nepremičnine 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.

Katastrska občina 1514 - Rosalnica spada v katastrski okraj Črnomelj-ravnina. 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 €/m² za leto 2020, (vir: ZSICKS Slovenije).

Formula za izračun tržne vrednosti po dohodkovni metodi je: $V = (P \times \check{C}D \times ED \times B) / PD$, 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 % (2 od 1-5)

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

- Izračun po DM:

Parc. št.	Geodet. izmera v m ²	Kmetijsko zemljišče, v m ²	boniteta	ED	Vrednost (EUR/m ²)	SKUPAJ, v EUR	Delež do 1/4
1877	10838	6828	67	1,00	2,13	14548	3637
SKUPAJ	10838	6828				14548	3637

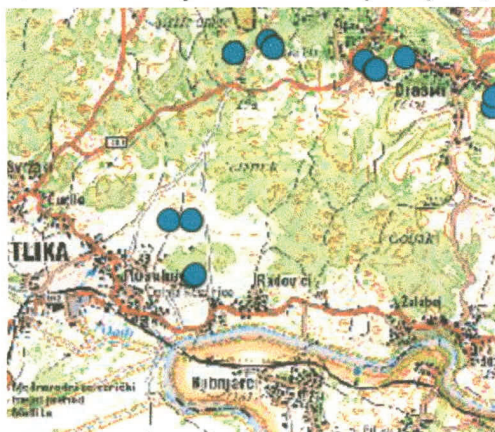
Tržna vrednost kmetijskega zemljišča po dohodkovni metodi znaša: **14548 EUR**

2.) Vrednost kmetijskega zemljišča po metodi primerljivih prodaj (MPP)

Na podlagi pregleda in analize trga izvedenih prodaj primerljivih kmetijskih zemljišč na območju v zadnjem letu dni, ki so dostopne na portalu GURS, je ugotoviti, da je razpon cen realiziranih transakcij kmetijskih zemljišč od 0,6 do 3.64 EUR/m².

Glede na lokacije in kvaliteto obravnavanega zemljišča ocenjujem, da je prilagojena tržna vrednost po metodi primerljivih prodaj lahko enaka izračunani vrednosti po dohodkovni metodi.

Posnetek območja z realiziranimi prodajami (2019-2020)



D) POVZETEK

Tržna vrednost kmetijskega zemljišča na nepremičnini parc.št. 1877 k.o. 1514 – Rosalnice znaša **14548 EUR**
Delež do 1/4 : **3637 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 moje 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.

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



Novo mesto, dne 25.oktober 2020