



Ivan B. Resman

I 17/2020

PREJETO

izvedenec kmetijske stroke

Goliev trg 10, 8210 Trebnje

IZVEDENIŠKO MNENJE

Trebnje dne 09.07.2020



NALOGA IZVEDENCA

S sklepom Okrajnega sodiščav Trebnjem opr.št. I 17/2020 z dne 10.06.2020, sem menovan za sodnega izvedenca v zadevi dolžnika Andreja Šetine,Vrečkova ulica 9, Kranj.

OMEJITVENI POGOJI

Informacije,ki jih vsebuje izvedeniško mnenje,ne smejo biti uporabljne izven konteksta, ki jih vsebuje mnenje, in so preverjene v skladu z možnostmi in uporabljene v dobri veri .

Posredovanje tega mnenja ali njegove kopije ne nosi s sabo pravice do javne objave dela ali celotnega mnenja,ne more biti uporabljen za noben namen,brez privolitve naročnika.

IZJAVA IZVEDENCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam ,da so podatki in informacije ,ki so prikazani vmnenju preverjeni v sladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri,da so točni.

- da se osebno preveril podatke o nepremičnini,ki je predmet tega mnenja
- da mi pri izdelovanju mnenja ni nič dajal pomembne strokovne pomoči

STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELOVANJE MNENJA

- zakon o kmetijskih zemljiščih
- . ker je enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda

(Uradni List RS št.11/77,in 30/89) 30 junija 2012 prenehala veljati sem uporabil osnovo za oceno kmetijskih zemljišč v letu 2019 kalkulacijo zemljišč (Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Kardoševa ulica 8, Murska Sobota) z upoštevanjem , kvalitete zemljišč, lege,možne rabe, prometnega položaja, dostopa do zemljišča in možnosti strojne obdelave.

. poleg navedenega sem uporabil osnove tržne metode vrednotenja kmetijskih zemljišč, s pristopom primerljivih prodaj, dohodkovne metode ocenjevanja vrednosti zemljišč na osnovi proizvodne sposobnosti, kalkulacij KIS Slovenije , ter MSOV Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (internacional Valuation Standards Council)

TERENSKI OGLED

Terenski ogled sem opravil vponedeljek dne 29.06.2020, lastnik zemljišča pri ogledu ni bil prisoten.

STANJE ZEMLJIŠČA

Zemljišče leži v kmetijsko vinogradniškem območju naselja Moronog (Priča). Gre za povprečno zemljišče tega območja. Dostopi do zemljišč so ustrezni.

KATASTRSKI PODATKI

k.o. Mokronog

parc.št.	boniteta	izmera v m2	kmet.del.	gozd.z.	st.del.
57/1	54	1009	1009		
57/2	44	1304	482	822	
587/2	68	933	205		728
90/1	54	1407	1407		
del 90/2	44	2103	904	1199	

IZRAČUN VREDNOSTI

tabela izračuna povprečnega dohodka po metodi pokritja

				čisti dobiček			
kolobar	delež	kg/m2	cena €/kg	€	%	€	€
subvencije	0,00	0,00	0,00	0650	0,00	0,650	0,215
	1			0,4206	0,264	0,945	0,0536

k.o. Mokronog

Parc.št. 57/1

$$V = 1009 \text{ m}^2 * 0,0536 * 1,32 * 54 / 2$$

$$V = 1927,49 \text{ €}$$

Ker je zemljišče sorazmerno v bližini večjega naselja, ugotavljam, da dohodkovni pristop ni popolnoma skladen za oceno, ker daje preniske vrednosti za navedeno zemljišče uporabim za dodatek še vključitev metode pristopa primerljivih prodaj v navedenem območju z upoštevanjem katastrske občine vrste zemljišče, lokacije, dostopa velikosti in oblike zemljišča, ter povprečni faktor prilagoditve, vpliva cene stavbnih zemljišč ter druge ugotovljene pogoje na lokaciji

zemljišča.

Dodatek dajem v %.

+ 25 %

$$V = 3409,36 \text{ €} \quad 2,38 \text{ €/m}^2$$

k.o. Mokronog

Parc.št. 57/2

$$V = 482 \text{ m}^2 * 0,0536 * 1,32 * 44 / 2$$

$$V = 750,25 \text{ €}$$

+ 25 %

$$V = 937,81 \text{ €} \quad 1,94 \text{ €/m}^2$$

k.o. Mokronog

Parc.št. 587/2

$$V = 205 \text{ m}^2 * 0,0536 * 1,32 * 68 / 2$$

$$V = 493,14 \text{ €}$$

+ 25 %

$$V = 616,42 \text{ €} \quad 3,00 \text{ €/m}^2$$

k.o. Mokronog

Parc.št. 90/1

$$V = 1407 \text{ m}^2 * 0,0536 * 1,32 * 54 / 2$$

$$V = 2687,79$$

+ 25%

$$V = 3359,73 \text{ €} \quad 2,38 \text{ €/m}^2$$

K.o.Mokronog

Parc.št. 90/2

$$V = 904 \text{ m}^2 * 0,0536 * 1,32 * 44 / 2$$

$$V = 1407,11 \text{ €}$$

+ 25 %

$$V = 1758,88 \text{ €} \quad 1,94 \text{ €/m}^2$$

Vse ocenjeno skupaj

10082,22 €

=====

Ivan B. Resman

