



VS0119616324

Ivan Kelhar,
Vrhovnica 5, 8259 Bizeljsko

Kel:	Krnc	Miro
------	------	------

VREDNOST

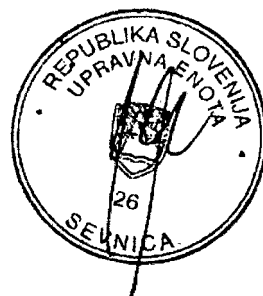
NEPREMIČNIN-mnenje

Zadeva: Pisna izdelava vrednotenja

OKRAJNO SODIŠČE V SEVNICI
Glavni trg 30, 8290 Sevnica

Zadeva :
Krnc Miro Mala Hubajnica 2
8293 Studenec

Bizeljsko dne :	13	07	2021
-----------------	----	----	------



Izjava ocenjevalca :

- Za cenilca imenovan s strani Temelnjega sodišča v Novem mestu (št. odločbe Su 14/88-12 in Su 15/88-4, dne 28. 12. 1988) in Ministrstva za pravosodje, Zupančičeva 3, 1000 Ljubljana (št. odločbe 165-04-396/00, dne 04.02. 2004) ter tekoče spremljanje in izobraževanje na področju cenilstva pri »Združenju sodnih cenilcev in izvedencev Republike Slovenije«.

- vrednoteno zemljišče sem si ogledal na terenu 18.06. 2021.

- na ogledu so bili prisotni :

1. Ivan Kelhar, Vrhovnica 5, 8259 Bizeljsko - cenilec
2. Miran Tomšič, Florjanska 44c, Sevnica – cenilec

- geodetski podatki in slikovni material izkazujejo resničnost podatkov o zemljišču v času vrednotenja

- v namen vrednotenja tega zemljišča so uporabljene v tem trenutku razpoložljive metode vrednotenja zemljišča z metodologijo vrednotenja, kalkulacijami in razpoložljivimi strokovnimi podatki o zemljiščih in kulturah.

- v zvezi z vrednotenjem s strani ocenjevalca ne postoji osebni interes glede metod, načina, časa vrednotenja in ne postoji interes za promet z vrednotenim zemljiščem in tudi ne finančni interes glede izplačila zemljišča.

- očitne napake pri vrednotenju sem voljan odpraviti

PREDMET VREDNOTENJA :

1. Vrednotenje sem izdelal za Okrajno sodišče v Sevnici, Glavni trg 30, 8290 Sevnica po njegovem sklepu št. I 11 /2021 z dnem 19.05. 2021.

2.1. Vrednotil sem nepremičnine PL. Št. 639 k.o. 1392 Hubajnica in PL št. 464 k. o. 1394 Bučka

za lastnika e : - Krnc Miro Mala Hubajnica 2, 8293 Studenec do 1/1

2.2. Vrednotil sem nepremičnine : PL št. 70028 k. o. 1392 Hubajnica

Kateri sta lastnici : - Krnc Tanja , Mala Hubajnica 2, 8293 Studenec do 1/2
- Krnc Tjaš, Mala Hubajnica 2, 8293 Studenec do 1/2

Pogoji uporabe izdelanega vrednotenja :

- izdelano vrednotenje je namenjeno za izkaz vrednosti nepremičnine
- podatki, ocene in mnenja v zvezi s tem vrednotenjem se uporablja v namen izdelanega vrednotenja
- priložena dokumentacija se uporablja samo v namen vrednotenja zemljišča

PRI VREDNOTENJU SEM UPOŠTEVAL :

- enotno metodologijo za določanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov (Uradni list RS, št. 10/1987 in 30/1989).



- Katalog kalkulacij za načrtno gospodarjenje na kmetijah v Sloveniji, ki ga je izdalo MKGP, Uprava RS za pospeševanje kmetijstva, Ljubljana z dnem 18. avgust 2011.
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002).
- Slovenski poslovno finančni standard, s.p.s., (Uradni list RS, št. 106/2013).
- Priporočila društva SIC kmetijstva za ocenjevanje vrednosti kmetijskih zemljišč v letu 2012.

UPORABLJENA METODA ZA VREDNOTENJE :

V tem primeru vrednotenja glede na namen izdelave, obstoječe predpise, dejansko stanje zemljišča sem pri vrednotenju uporabil proizvodni potencial kmetijskega zemljišča in gozda, ki je ustrezno podprta z »Enotno metodologijo za določanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov (Uradni list RS, št. 10/1987 in 30/1989)«.

OSNOVA ZA VREDNOTENJE

1. izračun vrednosti odškodnine na m2 na podlagi proizvodne sposobnosti zemljišča na osnovi »enotne metodologije«.

Osnovo za vrednotenje sestavlja vrednost proizvodnje, ki temelji na podlagi modelne kalkulacije, povprečne setvene sestave in povprečnih odkupnih cen kmetijskih pridelkov :

- a) vrednost na m2 njive 1. bonitetnega razreda :

Kulture	Delež	Pridelek	Cena	Delež €
	v %	v kg/m2	€/kg	
pšenica	22	0,7	0,2	0,031
naknadni posevki 70%	16,5	2,8	0,054	0,033
koruza	34	0,8	0,16	0,044
krompir	20	3,3	0,2	0,132
vrtnine	4	3,0	0,48	0,058
TDM	20	1	0,11	0,022
skupaj	100			0,319

Skupna vrednost m2 njive 1. bonitetnega razreda znaša $100 \times 0,319 \times 0,1$ je **3,19 €/m2**.

Podatki o zemljišču :

- v naravi vrednoteno zemljišče predstavlja kmetijo v naselju Mala Hubajnica
- kmetija leži na položnem do strmem terenu
- kmetijska zemljišča so razpršena po terenu in strojno obvladljiva
- pri vrednotenju bo vrednost zemljišča korigirana z faktorjem, kateri vrednost zemljišča približa prodajni vrednosti zemljišč tega okoliša.



IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNIN :

1. Kmetijsko zemljišče :

parc.	b.t.	površina	x	vrednost	x	faktor	x	faktor	je	Vrednost	€
št.		v m2		€/m2		bonitete		kor. cen			
122/1	54	5456	x	3,18	x	0,54	x	0,5	je	4684,5216	€
125/2	45	8222	x	3,18	x	0,45	x	0,5	je	5882,841	€
1352/56	20	4689	x	3,18	x	0,2	x	1,2	je	3578,6448	€
1402/4	20	3501	x	3,18	x	0,2	x	1,2	je	2671,9632	€
1383/2	22	1094	x	3,18	x	0,22	x	1,2	je	918,43488	€
128/2	15	2083	x	3,18	x	0,15	x	1,4	je	1391,0274	€
120/2	54	2953	x	3,18	x	0,54	x	0,5	je	2535,4458	€
100/2	54	3949	x	3,18	x	0,54	x	0,5	je	3390,6114	€
136/2	47	1823	x	3,18	x	0,47	x	0,5	je	1362,3279	€
1402/3	42	3143	x	3,18	x	0,42	x	0,5	je	2098,8954	€
1424/2	47	3057	x	3,18	x	0,47	1	0,5	je	2284,4961	€
2956/3	25	542	x	3,18	x	0,25	x	1,2	je	517,068	€
2956/2	54	583	x	3,18	x	0,54	x	0,5	je	500,5638	€
1423/2	30	4183	x	3,18	x	0,3	x	0,8	je	3192,4656	€
100/3	30	3928	x	3,18	x	0,3	x	0,8	je	2997,8496	€
126/2	25	1784	x	3,18	x	0,25	x	1,1	je	1560,108	€
99/6	40	2514	x	3,18	x	0,4	x	0,7	je	2238,4656	€
SKUPAJ		53504							je	41805,7301	€

Skupna vrednost vrednotenih nepremičnin znaša **41.805,73 €**.

Bizeljsko dne : 13 07 2021



Vrednost parcel po deležu lastništva

parc.	površina	je	Vrednost	€	Vrednos	
št.	v m2				Po delež	
						Delež v €
122/1	5456	je	4684,5216	€	111	je 4684,5216
125/2	8222	je	5882,841	€	111	je 5882,841
1352/56	4689	je	3578,6448	€	111	je 3578,6448
1402/4	3501	je	2671,9632	€	111	je 2671,9632
1383/2	1094	je	918,43488	€	111	je 918,43488
128/2	2083	je	1391,0274	€	111	je 1391,0274
120/2	2953	je	2535,4458	€	111	je 2535,4458
100/2	3949	je	3390,6114	€	111	je 3390,6114
136/2	1823	je	1362,3279	€	111	je 1362,3279
1402/3	3143	je	2098,8954	€	111	je 2098,8954
1424/2	3057	je	2284,4961	€	111	je 2284,4961
2956/3	542	je	517,068	€	111	je 517,068
2956/2	583	je	500,5638	€	111	je 500,5638
1423/2	4183	je	3192,4656	€	111	je 3192,4656
100/3	3928	je	2997,8496	€	112	je 1498,9248
126/2	1784	je	1560,108	€	112	je 780,054
99/6	2514	je	2238,4656	€	112	je 1119,2328

