



VS0048666015

GABRIEL METELKO
KREMEN 5
8271 KRŠKO

Sodni izvedenec in cenilec
za kmetijstvo - splošno

OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM

Prejeto neposredno pošti (navadno-priporo
čeno) 17-07-2018 Izvodih z (a)
Prilogi.

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne

št. R.

Pisanje je izskirano s EUR.

Prejeta vrednosti /denar, takse vrednotnice in
pod.)

Podpis pristojne sodne osebe

POROČILO

o cenitvi nepremičnin v
K.O. 1328 SMEDNIK in
K.O. 1327 POVRŠJE

katerih solastnik oziroma lastnik je
ALEKSANDER PLEVANČ, GMAJNA 18, RAKA

Krško, 17.07.2018



CENITEV

S sklepom Okrajnega sodišča v Krškem, Opr. št. 0293 I 98/2018, z dne 13.06.2018, je bilo odrejeno, da je potrebno opraviti cenitev nepremičnin, katerih solastnik oziroma lastnik je Aleksander Plevanč, Gmajna 18, Raka.

Zemljiško katastrsko stanje nepremičnin je naslednje:

A.) Nepremičnini, katerih je Aleksander Plevanč solastnik do 1/2;

K.O. 1328 Smednik

- parc. št. 1176/71, stavbno zemljišče, s 54 bonitetnimi točkami, v izmeri 1304 m² in
- parc. št. 1176/80, stavbno zemljišče, z 0 bonitetnimi točkami, v izmeri 1163 m².

B.) Nepremičnina, katere je Aleksander Plevanč lastnik do celote - do 1/1;

K.O. 1327 Površje

- parc. št. 1232/1, kmetijsko zemljišče, s 54 bonitetnimi točkami, v izmeri 181 m².

Ob vpogledu v Prostorsko informacijski sistem občin »PISO«, za Občino Krško ugotavljam, da so nepremičnine, za katere je odrejena cenitev, na podlagi planskih dokumentov Občine Krško, po namenski rabi opredeljene:

- parc. št. 1176/71, k.o. 1328 Smednik, del kot druga kmetijska zemljišča in del kot območja stanovanj oziroma kot stavbno zemljišče,
- parc. št. 1176/80, k.o. 1328 Smednik, kot območja stanovanj oziroma kot stavbno zemljišče ter
- parc. št. 1232/1, k.o. 1327 Površje, kot najboljša kmetijska zemljišča.

Prostorsko informacijski sistem občin »PISO«, za Občino Krško opredeljuje, da so nepremičnine, za katere je odrejena cenitev, na podlagi planskih dokumentov Občine Krško, po **dejanski rabi** opredeljene:

- parc. št. 1176/71 in št. 1176/80, k.o. 1328 Smednik, kot pozidano in sorodno zemljišče in
- parc. št. 1232/1, k.o. 1327 Površje, kot trajni travnik.

Ob ogledu nepremičnin, dne 03.07.2018, je ugotovljeno naslednje:

Namenska in dejanska raba parc. št. 1176/80, k.o. Smednik izkazuje, da je navedena nepremičnina v celoti stavbno zemljišče.

Namenska raba parc. št. 1176/71, k.o. Smednik izkazuje, da je navedena nepremičnina delno kmetijsko in delno stavbno zemljišče, kar pa ni v skladu z dejansko rabo nepremičnine. Nepremičnina je, po dejanski rabi, v celoti stavbno oziroma »pozidano« zemljišče.

Zaradi pretežnega dela namenske rabe, predvsem pa zaradi dejanske rabe obeh nepremičnin, kot sta parc. št. 1176/71 in št. 1176/80, k.o. 1328 Smednik, bosta predmet cenitve cenilca gradbene stroke.

Parcela št. 1232/1, k.o. 1327 Površje leži ob severni strani avtoceste Ljubljana – Obrežje, na severovzhodnem obrobju naselja Gmajna pri Raki, ima vzhodno lego in blag nagib.

Zemljišče je zatravljeno, zato ga ocenjujem kot travnik, ob upoštevanju 54 bonitetnih točk.

Grafični prikaz namenske in dejanske rabe parc. št. 1232/1, k.o. 1327 Površje



Posnetek stanja na parc. št. 1232/1, k.o. 1327 Površje



Merila oziroma izhodišča za cenitev zemljišča:

Parcela št. 1232/1, k.o. 1327 Površje, se sicer nahaja v nižinskem območju, vendar ob ceniitvi nepremičnine, zaradi posegov, ki so bili v preteklosti opravljeni na navedeni parceli, upoštevam merila, ki veljajo za cenitev nepremičnin, v gričevnato hribovitem območja oziroma v območju, z omejenimi možnostmi za obdelovanje.

Cenitev nepremičnine je opravljena po »dohodkovni metodi« ocenjevanja oziroma vrednotenja kmetijskih zemljišč.

Dohodkovna metoda vrednotenja kmetijskih zemljišč izhaja :

- iz realno načrtovanega dobička (čistega dobička = »čd«), ki bi ga lahko konkretno kmetijsko zemljišče prinašalo na letni ravni,
- iz realno načrtovane oziroma primerne stopnje donosa (»pd«),
- iz realnega podatka o boniteti ocenjevanega kmetijskega zemljišča (bonitetne točke – »bon. t.«) ter
- iz realnega upoštevanja vpliva ekonomskih dejavnikov (lokacija, oblika parcele, vrsta oziroma način koriščenja zemljišča in dostop do parcele).

Da bi bil pridobljen podatek o dohodku oziroma čistem dohodku, dobičku, je sestavljen kolobar setve, ki se nanaša na m² kmetijskega zemljišča za določeno ocenjevalno območje ter ob upoštevanju priporočil Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije.

V konkretnem primeru je kolobar sestavljen tako, da upošteva načina obdelave kmetijskih zemljišč v območju, znotraj katerega se nepremičnina nahaja.

Setveni kolobar na območju z omejenimi možnostmi za obdelovanje, je naslednji:

| Setvena sestava - kolobar | Delež v % | Pridelek v kg/m ² | Cena v €/kg | Vrednost v € | Proizvodni +fiksni str. v % | Proizvodni +fiksni str. v € | Čisti dohodek v € |
|---------------------------|------------|------------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| pšenica | 22 | 0,70 | 0,200 | 0,031 | 69 | 0,021 | 0,010 |
| nakn. pos. | po strnin. | 2,80 | 0,054 | 0,033 | 70 | 0,023 | 0,010 |
| koruza | 34 | 0,80 | 0,160 | 0,044 | 86 | 0,037 | 0,006 |
| krompir | 20 | 3,30 | 0,200 | 0,132 | 73 | 0,096 | 0,036 |
| zelje-vrtnine | 4 | 3,00 | 0,480 | 0,058 | 75 | 0,043 | 0,014 |
| TDM | 20 | 1,00 | 0,110 | 0,022 | 56 | 0,012 | 0,010 |
| Skupaj: | 100 | | | 0,320 | 73,26 | 0,234 | 0,085 |

Na podlagi zgoraj navedenih meril se vrednost kmetijskega zemljišča izračuna po naslednji formuli:

$$V = \frac{P \cdot \text{čd} \cdot f.\text{ekd} \cdot \text{bon.t}}{pd}$$

- V = tržna vrednost določenega zemljišča, v €;
- P = površina parcele, v m²;
- čd = čisti dobiček na m² najboljšega kmetijskega zemljišča, v € (za zemljišče s teoretično boniteto 100 točk);
- pd = predviden donos, v % (od 2 – 5 %, glede na pričakovano likvidnost investicije);
- bon.t. = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča (iz podatkov GURS-a);
- f.ek.d. = faktor ekonomskih dejavnikov.

Na podlagi stališča oziroma priporočila Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, se kot čisti dohodek (»čd«) upošteva dohodek iz zgoraj navedenega kolobarja tako, da »čd« znaša 0,085 €/m², na območju z omejenimi dejavniki za obdelovanje.

Kot predviden donos »pd«, je v konkretnem primeru upoštevan donos 3%, saj je, z vidika likvidnosti in ekonomike kmetovanja, na tem zemljišču, možno pričakovati, srednje donose (donosi so predvideni od 2% do 5%).

Kot ekonomske dejavnike (»f. ekd.«), ob cenitvi upoštevam naslednja dejstva oziroma ekonomske dejavnike:

- lokacija + 5,0%;
- način koriščenja zemljišča -10%;
- dostop do parcele + 5,0%;
- velikost in oblika parcele -10%.

Na podlagi zgoraj navedenega, ko poračunam pozitivne in negativne ekonomske dejavnike, »f. ekd« znaša 0,90.

Na podlagi navedenega je ocenjena vrednost zemljišča, naslednja:
K.O. 1327 Površje

$$V (\text{parc. št. 1232/1}) = \frac{181\text{m}^2 * 0,085 * 0,90 * 54}{3} = 249,23 \text{ €}$$

Povzetek cenitve zemljišča:

| Katastrska občina | Parcelna številka | Vrsta rabe | Bon. točke | Izmera v m ² | Vrednost skupaj v € |
|-------------------|-------------------|---------------------|------------|-------------------------|---------------------|
| Površina | 1232/1 | Kmetijsko zemljišče | 54 | 181 | 249,23 |

Krško, 17.07.2018

