



GABRIEL METELKO  
KREMEN 5  
8270 KRŠKO

Sodni izvedenec in cenilec  
za kmetijstvo - splošno

OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM  
Prejeto neposredno po pošti (navadno-priporočeno) 24-01-2017 / Izvodih z (s) 1  
Prilogami.  
Poslano po pošti priporočeno na recepis dne                       
št. R.                       
Pisanje je taksirano s                      EUR.  
Prejete vrednosti /dener, takse vrednotnice in  
pod.)

Podpis pristojne sodne osebe  


## POROČILO

o cenitvi nepremičnine v  
K.O. 1321 LESKOVEC

katere lastnik je  
ANTON MIRT, ULICA STANETA ŽAGARJA 10a, LESKOVEC PRI KRŠKEM

Krško, 23.01.2017



## CENITEV

S sklepom Okrajnega sodišča v Krškem, Opr. št. 0293 In 81/2015, z dne 04.11.2015, je odrejeno, da je potrebno opraviti cenitev zemljišča, katerega lastnik je Anton Mirt, Ulica Staneta Žagarja 10a, Leskovec pri Krškem.

Zemljiško katastrsko stanje nepremičnine je naslednje:

K.O. 1321 Leskovec

- parc. št. 631/5, kmetijsko in stavbno zemljišče, v izmeri 1195 m<sup>2</sup>.

Ob vpogledu v Prostorsko informacijski sistem občin »PISO«, za Občino Krško ugotavljam, da je na podlagi planskih dokumentov Občine Krško, parc. št. 631/5, k.o. 1321 Leskovec, po namenski rabi opredeljena, delno kot drugo kmetijsko zemljišče in delno kot stanovanjske površine oziroma kot stavbno zemljišče.

Prostorsko informacijski sistem občin »PISO«, za Občino Krško navaja, da je parc. št. 631/1, k.o. 1321 Leskovec, po **dejanski rabi** opredeljena, del kot trajni travnik in del kot pozidano in sorodno zemljišče.

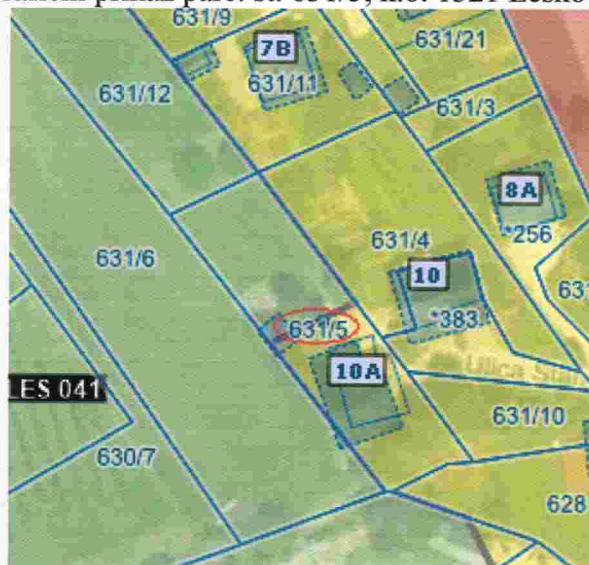
Ob ogledu nepremičnine, dne 20.03.2012, je ugotovljeno naslednje:

Parcela št. 631/5 k.o. 1321 Leskovec, se nahaja ob zahodnem, osrednjem obrobju naselja Leskovec pri Krškem, na skrajnem zahodnem delu Ulice Staneta Žagarja.

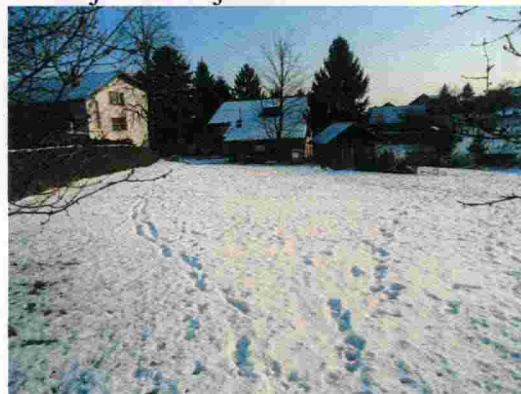
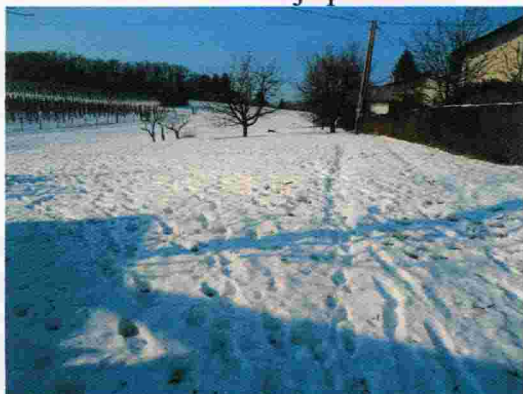
Parcela ima jugozahodno lego, blag nagib, v delu, ko predstavlja kmetijsko zemljišče, pa je zatravljena, kar kljub zasneženosti ugotavljam, na podlagi podatkov o dejanski rabi zemljišča. Po namenski rabi predstavlja 52% površine parcele stavbno zemljišče, in sicer (1195 m<sup>2</sup> x 0,52) **621 m<sup>2</sup>**, s stanovanjsko hišo, stavbo št. 200, na naslovu Ulica Staneta Žagarja 10a, Leskovec pri Krškem, kar bo predmet cenitve cenilca gradbene stroke.

Kot kmetijsko zemljišče, na navedeni parceli, ocenjujem površino (1195 m<sup>2</sup> x 0,48) **574 m<sup>2</sup>**, in sicer kot travnato površino, z možnostjo zasaditve sadnega drevja ali za pridelavo vrtnin, ob upoštevanju 50 bonitetnih točk.

Grafični prikaz parc. št. 631/5, k.o. 1321 Leskovec



Posnetek območja dela parc. št. 631/5 k.o. 1321 Leskovec,  
ki je po namenski in dejanski rabi kmetijsko zemljišče



Merila za cenitev zemljišča:

Parcela št. 631/1, k.o. 1321 Leskovec, se nahaja v gričevnatem območju, vendar jo ocenjujem po merilih, ki veljajo za nižinska območja.

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

Dohodkovna metoda vrednotenja 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 zemljišča (bonitetne točke – »bon. t.«) ter
- iz realnega upoštevanja vpliva ekonomskih dejavnikov (lokacija, oblika parcele, vrsta oziroma način koriščenja zemljišča, dostop do parcele in drugi dejavniki).

Da bi bil pridobljen podatek o dohodku oziroma čistem dohodku, dobičku, je sestavljen kolobar setve, ki se nanaša na m<sup>2</sup> 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, ki je predmet cenitve, nahaja.

Parcela se nahaja v gričevnatem območju, vendar upoštevam kolobar za nižinsko območje, zato je setveni kolobar naslednji:

| Setvena sestava - kolobar | Delež v %  | Pridelek v kg/m <sup>2</sup> | Cena v €/kg | Vrednost v € | Proizvodni +fiksni str. v % | Proizvodni +fiksni str. v € | Čisti dohodek v € |
|---------------------------|------------|------------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| pšenica                   | 20         | 0,70                         | 0,200       | 0,028        | 69                          | 0,019                       | 0,009             |
| nakn. pos.                | po strnin. | 3,00                         | 0,054       | 0,032        | 70                          | 0,023                       | 0,010             |
| koruza                    | 32         | 1,10                         | 0,160       | 0,056        | 88                          | 0,048                       | 0,008             |
| krompir                   | 22         | 3,50                         | 0,200       | 0,154        | 73                          | 0,112                       | 0,042             |
| zelje-vrtnine             | 8          | 3,50                         | 0,480       | 0,134        | 75                          | 0,101                       | 0,034             |
| TDM                       | 18         | 1,00                         | 0,110       | 0,020        | 56                          | 0,011                       | 0,009             |
| Skupaj:                   | 100        |                              |             | 0,425        | 74,07                       | 0,315                       | 0,110             |



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

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

- V = tržna vrednost določenega zemljišča, v €;
- P = površina parcele, v m<sup>2</sup>;
- čd = čisti dobiček na m<sup>2</sup> 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 (podatki GURS-a ali ocena cenilca);
- 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 0,110 €/m<sup>2</sup>.

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

Kot ekonomske dejavnike (»f. ekd.«), ob cenitvi omenjene parcele upoštevam delno pozitivne ekonomske dejavnike ter tudi negativne ekonomske dejavnike, in sicer:

- lokacija parcele +80,0% (parcela leži v naselju, ob stanovanjski hiši);
- način koriščenja zemljišča -5,0% (zemljišče je zatravljeno);
- dostop do parcele +20,0% (dostop je urejen);
- velikost in oblika parcele -5,0% (gre za manjšo parcelo).

Na podlagi zgoraj navedenega, ko poračunam pozitivne in negativne ekonomske dejavnike, je »f. ekd« 1,90.

Na podlagi navedenega je ocenjena vrednost zemljišča, naslednja:  
K.O. 1321 Leskovec

$$V (\text{parc. št. 631/1-del}) = \frac{574\text{m}^2 * 0,110 * 1,90 * 50}{2} = 2.999,15 \text{ €}$$

Povzetek cenitve zemljišča, v delu, ki je po namenski rabi opredeljeno kot kmetijsko zemljišče;

| Katastrska občina | Parcelna številka | Vrsta rabe          | Bon. točke | Izmera v m <sup>2</sup> | Vrednost v € |
|-------------------|-------------------|---------------------|------------|-------------------------|--------------|
| Leskovec          | 631/1-del         | Kmetijsko zemljišče | 50         | 574                     | 2.999,15     |

Krško, 23.01.2017

