

GABRIEL METELKO
KREMEN 5
8271 KRŠKO

Sodni izvedenec in cenilec
za kmetijstvo - splošno

VS0113474185

OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM
Prejeto neposredno po pošti (navadno-priporo-
čeno) 1 06-11-2019 1 Izvodih z (s)
Priloge: 1
Poslano po pošti priporočeno na recept dne _____
št. R. _____
Pisanje je taksirano s _____ EUR.
Prejete vrednosti /dener, takse vrednotnice in
pod.)

Podpis pristojne osebe

POROČILO

o cenitvi nepremičnin v
K.O. 1324 RAVNE

katerih solastnik je
ALBERT PIRC, RAVNI 13, KRŠKO

Datum: 06.11.2019



CENITEV

S sklepom Okrajnega sodišča v Krškem, Opr. št. 0293 I 157/2019, z dne 26.09.2019, je bilo odrejeno, da je potrebno opraviti cenitev nepremičnin, katerih solastnik je Albert Pirc, Ravni 13, Krško, in sicer do 1/2.

Zemljiško katastrsko stanje nepremičnin je naslednje:

K.O. 1324 Ravne

- parc. št. *169, stavbno zemljišče, z 0 bonitetnimi točkami, v izmeri 97 m²,
- parc. št. *168, stavbno zemljišče, z 0 bonitetnimi točkami, v izmeri 961 m² in
- parc. št. 17, kmetijsko in stavbno zemljišče, s 57 bonitetnimi točkami, v izmeri 3045 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. *169 in št. *168, k.o. 1324 Ravne, kot »površine podeželskega naselja« oziroma kot stavbno zemljišče ter
- parc. št. 17, k.o. 1324 Ravne, del kot druga kmetijska zemljišča in del kot »površine podeželskega naselja« oziroma kot stavbno zemljišče.

Prostorsko informacijski sistem občin »PISO« določa, da so nepremičnine, za katere je odrejena cenitev, po **dejanski rabi** opredeljene:

- parc. št. *169 in št. *168, k.o. 1324 Ravne, kot pozidano in sorodno zemljišče ter
- parc. št. 17, k.o. 1324 Ravne, del kot vinograd in del kot pozidano in sorodno zemljišče.

Ob ogledu nepremičnin, ki ga je razpisal cenilec gradbene stroke, dne 22.10.2019, je ugotovljeno naslednje:

Parceli št. *169 in št. *168, k.o. Ravne, sta po namenski rabi opredeljeni kot stavbno zemljišče, zato bosta predmet cenitve, cenilca gradbene stroke.

Parcela št. 17, k.o. 1324 Ravne, se nahaja, v naselju Ravni, ob vzhodni strani gospodarskega dvorišča, na naslovu Ravni 13, Krško. Zemljišče, navedene parcele, leži bolj ali manj v ravnini, po namenski rabi pa je opredeljena del kot kmetijsko zemljišče, del pa kot stavbno zemljišče.

Kot stavbno zemljišče je, po namenski rabi, opredeljeno 66% površine parcele in sicer (3045m² x 0,66) 2010 m², znotraj katere stojita stavbi št. 726 in št. 727, kar bo predmet cenitve, cenilca gradbene stroke.

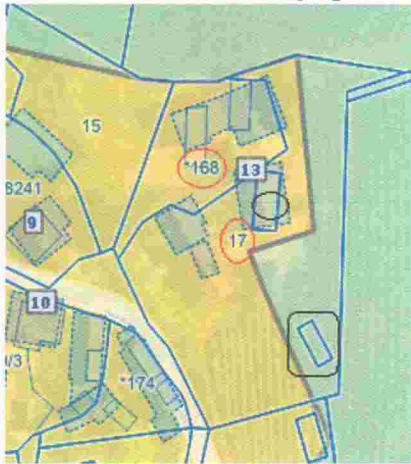
Kot kmetijsko zemljišče, na navedeni parceli, ocenjujem površino (3045m² – 2010m²) 1035m².

Znotraj parc. št. 17, k.o. Ravne, se nahaja še parc. št. *170, te k.o., ki je po namenski rabi opredeljena, kot kmetijsko zemljišče, za katero pa ni odrejena cenitev.

Del parc. št. 17, k.o. Ravne, ki je po namenski in dejanski rabi opredeljen kot kmetijsko zemljišče, skupaj z ostalimi parcelami tvori večji kompleks vinogradov, zato je tudi po dejanski rabi, ta del parcele, opredeljen kot vinograd, ki ga kot takega tudi ocenjujem, ob upoštevanju 57 bonitetnih točk.

Vinograd, znotraj katerega se nahaja parc. št. 17, k.o. Ravne, je sicer še v rodnosti, vendar je že precej razredčen, saj obstaja znatno število praznih sadilnih mest, zato bi bil vinograd potreben obnove. Zaradi navedenega vinograda, kot trajnega nasada, posebej ne ocenjujem.

Grafični prikaz namenske in dejanske rabe parc. št. *169, št. *168 in št. 17, k.o. 1324 Ravne, z označeno lokacijo parc. št. *170, ki se nahaja znotraj parc. št. 17



Posnetka stanja na območja parc. št. 17, k.o. 1324 Ravne, v delu, ki je kmetijsko zemljišče



Merila za cenitev zemljišča:

Parcela št. 17, k.o. 1324 Ravne, se nahaja v gričevnato hribovitem območju oziroma v območju z omejenimi možnostmi za obdelovanje.

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 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, ki je predmet cenitve, nahaja.

Upoštevano je, da se parcela nahaja v gričevnato hribovitem območju oziroma v območju z omejenimi možnostmi za obdelovanje, zato je setveni kolobar 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 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 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 (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 0,085 €/m².

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 omenjene parcele upoštevam delno pozitivne ekonomske dejavnike ter tudi negativne ekonomske dejavnike, in sicer:

- lokacija parcele; +30,0%, ker se parcela nahaja ob gospodarskem dvorišču;
- način koriščenja zemljišča; +10,0%, ker se parcela obdeluje kot vinograd;
- dostop do parcele; +10,0%;
- velikost in oblika parcele; +5,0%, parcela je sicer manjše površine, vendar z ostalimi parcelami tvori večji kompleks vinogradov;
- predmet cenitve je solastninski delež, zato -5,0%.

Na podlagi zgoraj navedenega, ko poračunam pozitivne in negativne ekonomske dejavnike, je »f. ekd« 1,50.

Na podlagi navedenega je ocenjena vrednost zemljišča, naslednja:
K.O. 1324 Ravne

$$V \text{ parc. št. 17-del} = \frac{1035m^2 * 0,085 * 1,50 * 57}{3} = 2.507,28 \text{ €}$$

Prikaz ocenjene vrednosti parcele št. 17, k.o. 1324 Ravne, v delu, ki je po namenski in dejanski rabi, kmetijsko zemljišče, katere je Albert Pirc solastnik do 1/2;

Katastrska občina	Parcelna številka	Vrsta rabe	Bon. točke	Izmera v m2	Vrednost v €	Vrednost deleža do 1/2, v €
Ravne	17-del	Kmetijsko zemljišče-vin.	57	1035	2.507,28	1.235,64

Cenilna vrednost dela parcele št. 17, k.o. 1324 Ravne, v delu, ki je po namenski in dejanski rabi, kmetijsko zemljišče, katere je Albert Pirc solastnik do 1/2, znaša 1.235,64 €.

Datum: 06.11.2019

