



VS0113232943

GABRIEL METELKO
KREMEN 5
8271 KRŠKO

Sodni izvedenec in cenilec
za kmetijstvo - splošno

OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM

Prejeto na posredno pošto (navadno priporočeno)
03-04-2020 1 Izvodih z (s)
Čeno) 1 Prilogami.

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne
2.4.2020 št. R 93767

Pisanje je taksirano s _____ EUR.

Prejete vrednosti /dener, takse vrednotnice in
pod.)

Podpis pristojne sodne osebe

POROČILO

o cenitvi nepremičnin v
K.O. 1335 OŠTRC

katerih lastnik oziroma solastnik je
BOŽIDAR HRIBAR, GLOBOČICE PRI KOSTANJEVICI 26, KOSTANJEVICA NA KRKI

Datum: 30.03.2020



CENITEV

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Krškem, Opr. št. 0293 I 242/2019, z dne 20.12.2019, je bilo odrejeno, da je potrebno opraviti cenitev zemljišč, katerih lastnik oziroma solastnik je Božidar Hribar, Globočice pri Kostanjevici 26, Kostanjevica na Krki.

Zemljiško katastrsko stanje nepremičnin, za katere je odrejena cenitev, je naslednje:

a.) Nepremičnina, katere lastnik je Božidar Hribar, do celote, do 1/1;

K.O. 1335 Oštrc

- parc. št. 147, zemljišče, s 33 bonitetnimi točkami, v izmeri 3516 m².

b.) Nepremičnina, katere solastnik je Božidar Hribar, do 1/2;

K.O. 1335 Oštrc

- parc. št. 545/3, zemljišče, z 0 bonitetnimi točkami, v izmeri 299 m².

c.) Nepremičnini, katerih solastnik je Božidar Hribar, do 1/4;

K.O. 1335 Oštrc

- parc. št. *219/0, zemljišče, z 0 bonitetnimi točkami, v izmeri 57 m² in

- parc. št. 545/2, zemljišče, z 0 bonitetnimi točkami, v izmeri 534 m².

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

- parc. št. 147, k.o. 1335 Oštrc, del kot druga kmetijska zemljišča in del kot gozdna zemljišča ter

- parc. št. *219, št. 545/2 in št. 545/3, k.o. 1335 Oštrc, kot površine podeželskega naselja oziroma kot stavbno zemljišče.

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

- parc. št. 147, k.o. 1335 Oštrc, del kot trajni travnik in del kot gozdno zemljišče ter

- parc. št. *219, št. 545/2 in št. 545/3, k.o. 1335 Oštrc, kot pozidano in sorodno zemljišče.

Ob ogledu nepremičnin, dne 28.01.2020 je ugotovljeno naslednje:

Namenska rabe parc. št. *219/0, št. 545/2 in št. 545/3, k.o. 1335 Oštrc, izkazuje, da so na podlagi planskih dokumentov, Občine Kostanjevica na Krki, navedene nepremičnine opredeljene kot površine podeželskega naselja oziroma kot stavbno zemljišče, zato so bile predmet cenitve cenilca gradbene stroke.

Parcela št. 147, k.o. 1335 Oštrc se nahaja na jugovzhodnem obrobju naselja Slinovce pri Kostanjevici, ima zahodno lego in zmeren nagib.

Predvidevam, da je bila parcela v preteklosti, po dejanski, na pretežnem delu površine vinograd, (temu naj bi služil gospodarski objekt, ki stoji na vznožju parcele oziroma na zahodnem delu parcele. Pretežni del parcele je sedaj zatravljen, del zemljišča, ob južni strani parcele, pa se zarašča z razno grmovno zarastjo ter po dejanski rabi predstavlja zemljišče v zaraščanju.

Na zahodnem oziroma spodnjem delu parcele se nahaja gospodarski objekt, stavba št. 420, ki skupaj s funkcionalnim zemljiščem zavzema površino 50 m², kar bo, skupaj z objektom, predmet cenitve cenilca gradbene stroke.

Na podlagi navedenega, kot kmetijsko zemljišče na omenjeni parceli, ki skupno meri 3516 m², ocenjujem površino (3516 m² – 50 m²) 3466 m², in sicer 2500 m² površine ocenjujem kot zemljišče primerno za napravo vinograda ter površino 966 m², kot zemljišče v zaraščanju, z upoštevanjem 33 bonitetnih točk.

Grafični prikaz namenske in dejanske parc. št. 147, k.o. 1335 Oštrc



Posnetki območja parc. št. 147, k.o. 1335 Oštrc,
v delu, ki je zatravljeno kmetijsko zemljišče



Posnetek območja parc. št. 147, k.o. 1335 Oštrc,
v delu, ki je zemljišče v zaraščanju



Merila za cenitev zemljišča:

Parcela št. 147, k.o. 1335 Oštrc se nahaja v gričevnato hribovitem območju oziroma v območju z omejenimi možnostmi za obdelovanje.

Cenitev nepremičnine je opravljena po »dohodkovni metodi« ocenjevanja oziroma vrednotenja 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 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, 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 upoštevam donos 3%, saj gre za zemljišče, ki je z vidika likvidnosti in ekonomike kmetovanja, na tej parceli možno pričakovati srednje donose.

Kot ekonomske dejavnike (»f. ekd.«), ob cenitvi omenjene parcele upoštevam delno pozitivne ekonomske dejavnike, v tistem delu, v katerem je parcela zatravljena in je na njej možno osnovati vinograd ter negativne ekonomske dejavnike, v tistem delu, na katerem je parcela zaraščena ter zapuščena, in sicer:

- lokacija parcele; +20%, za del parcele, ki je zatravljen in -10 %, za del parcele, ki je v zaraščanju;
- način koriščenja zemljišča; -10%, za del parcele ki je zatravljen in -30%, za del parcele, ki je v zaraščanju);
- dostop do parcele; + -0,0%;
- velikost in oblika parcele + -0,0%.

Na podlagi zgoraj navedenega znaša »f. ekd« znaša:

- »f. ekd« = 1,10, za del parcele, ki je zatravljena in je primerna za napravo vinograda ter
- »f. ekd« = 0,70, za del parcele, ki je v zaraščanju.

Na podlagi navedenega je ocenjena vrednost zemljišča, naslednja:
K.O. 1335 Oštrc

$$V \text{ parc. št. 147-del} = \frac{2500m^2 * 0,085 * 1,10 * 33}{3} = 2.571,25 \text{ €}$$

$$V \text{ parc. št. 147-del} = \frac{966m^2 * 0,085 * 0,70 * 33}{3} = 632,24 \text{ €}$$

Povzetek cenitve parc. št. 147, k.o. 1335 Oštrc, katere je Božidar Hribar lastnik do celote:

Katastrska občina	Parcelna številka	Vrsta rabe	Bon. točke	Izmera v m ²	Vrednost skupaj v €
Oštrc	147-del	Kmetijsko zemljišče-tr.	33	2500	2.571,25
Oštrc	147-del	Kmetijsko zemljišče-zar.	33	1416	632,24
Skupaj:					3.203,49

Datum: 30.03.2020

