



GABRIEL METELKO
KREMEN 5
8271 K R Š K O

Sodni izvedenec in cenilec
za kmetijstvo - splošno

Datum: 06.05.2019

OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH
CESTA PRVIH BORCEV 48
8250 BREŽICE

Zadeva: Anja Antonija Novak, Mostec 2c, Dobova – dopolnitev ceditve nepremičnine
Zveza: Sklep Okrajnega sodišča v Brežicah, Opr. št. 0442 I 219/2017, z dne 25.02.2019 ter
Sklep Okrajnega sodišča v Brežicah, Opr. št. 0442 I 219/2017, z dne 18.04.2019

S sklepom, Opr. št. 0442 I 219/2017, z dne 18.04.2019, mi Okrajno sodišče v Brežicah nalaga, da se opredelim do navedb oziroma pripomb, ki jih je na poročilo o ceditvi nepremičnine, z dne 28.03.2019, podala lastnica in dolžnica nepremičnine Anja Antonija Novak, Mostec 2c, Dobova, ki se nanašajo na parc. št. 452/2, k.o. 1297 Mostec.

Na podane pripombe navajam naslednje:

Dolžnica v uvodnem delu svojih pripomb ugotavlja, da se s ceditvijo ne strinja, ker naj bi pri obdelovanju kmetijskega zemljišča, nastala le izguba ne pa dobiček, ne navaja pa tega ali je cenilna vrednost parc. št. 452/2, k.o. 1297 Mostec, prenizka ali previsoka.

V nadaljevanju pripomb dolžnice, je iz zadnjega odstavka možno razbrati, da je ocenjena vrednost zemljišča, po njenem mnenju, previsoka.

Takšno stališče dolžnice me preseneča, saj bi bilo možno to morda razumeti, če bi bila takšna pripomba podana s strani upnika. Do sedaj še nisem dobil pripomb na poročilo o ceditvi nepremičnin, v katerih bi dolžnik ugovarjal previsoko ocenjeni vrednosti nepremičnin, ki so predmet izvršilnega postopka.

Navedbam dolžnice vsekakor odločno oporekam in vztrajam, da je ocenjena vrednost nepremičnine, ki je predmet izvršilnega postopka, primerna in realna.

Ugotavljam, da gre v konkretnem primeru za najboljše kmetijsko zemljišče, tako po njenem pedološkem sestavu, kot tudi po konfiguraciji terena, saj se parcela nahaja na ravnini.

Do parcele je možen dostop z vso kmetijsko mehanizacijo in celo z ostalimi prevoznimi sredstvi. Da so navedbe, o kvaliteti zemljišča utemeljene, potrjuje tudi dejstvo, da ima parcela, po podatkih Geodetske uprave RS, 76 bonitetnih točk, kar je, po mojem poznavanju razmer, ena od najvišjih bonitetnih ocen kmetijskih zemljišč, na tem in širšem območju.

Poleg navedenega parcela meji na stavbna zemljišča ter je njen, sicer manjši del, po namenski rabi, opredeljen tudi kot stavbno zemljišče, kar je bilo v cenitvi navedeno in ob cenitvi tudi upoštevano.

Zaradi proizvodnih sposobnosti zemljišča, je na navedeni parceli, možna pridelava, ne samo »tradicionalnih« poljščin in kultur, ki so bile upoštevane v kolobarju, ki je bil upoštevan ob cenitvi konkretne nepremičnine, temveč tudi kultur, ki imajo večjo dodano vrednost, kot so vrtnine ali celo jagodičevje. Pridelavo teh kultur, namreč omogoča tekstualni in pedološki sestav zemljine, na parceli.

Pri tako imenovanih pozitivnih »ekonomskih dejavnikih« sem upošteval minimalne dodane vrednosti, kot je npr. za »prometni položaj« parcele (lahko bi upošteval večje ekonomske dejavnike), kar pa seveda vpliva na cenilno vrednost parcele.

Poleg navedenega, kot je že omenjeno, je del parcele, po namenski rabi, opredeljen celo kot stavbno zemljišče, zato je to tudi pomemben dejavnik, ki vpliva na cenilno vrednost nepremičnine.

Na podlagi podanih navedb ugotavljam, da je bila cenilna vrednost parc. št. 452/2, k.o. 1297 Mostec ugotovljena realno tako, da so navedbe lastnice nepremičnine, neutemeljene.

Pravilnik o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Uradni list RS, št. 84/2018), za izdelavo dopolnitve cenitve, sicer določa višino honorarja, do katerega je cenilec upravičen, vendar na podlagi osebne odločitve, teh stroškov, v konkretnem primeru, ne zaračunavam.



06.05.2019 15:04 0,018kg 18826	8271 KRŠKO ***1,3000 EUR	 SLOVENIJA
---	--	---

RA 4547-0532 7 SI

R



Okrajno sodišče v Brežicah
Cesta prvih borcev 48
8250 Brežice