



VS0102207140

**Jožica Medved, univ.dipl.inž.agr.**  
**Sodna cenilka in izvedenka kmetijske stroke**  
**Kamno 3a**  
**5220 Tolmin**

Kamno, 07.08.2019

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU  
Prejeto neposredno po pošti (navadno-priporočeno)  
v 1 izvodih z(s) 1 prilogami.

**09 -08- 2019**

Poslano po pošti priporočeno na recepis dne           

št. R           

Pisanje taksirano z            EUR

Podpis pristojne  
sodne osebe

## **CENILNO POROČILO**

**PREDMET:** ocena tržne vrednosti kmetijskih zemljišč v k.o. Obloke v izvršilni zadevi upnika:  
DELAVSKA HRANILNICA d.d., Ljubljana, Miklošičeva cesta 5, Ljubljana  
zoper dolžnika in solidarnega poroka: BOŠTJAN TEODOROVIC, Obloke 11, Grahovo ob Bači in kot nosilec samostojne dej.: ZE.TOR,GOZDARSKE IN OSTALE STORITVE  
Boštjan Teodorović s.p., Obloke 11, Grahovo ob Bači,  
zoper solidarnega poroka: POLONA TEODOROVIC MRAK, Most na Soči 15a, Most na Soči in zastaviteljico: Danica Rijavec, Stranja 25a, Podlehnik,  
zaradi izterjave denarnega zneska:

- parcela št. 285/1, 34 bonitetnih točk, v izmeri 4664 m<sup>2</sup>
- parcela št. 284, 34 bonitetnih točk, v izmeri 665 m<sup>2</sup>
- parcela št. 77, 11 bonitetnih točk, v izmeri 16181 m<sup>2</sup>
- parcela št. 348/42, 13 bonitetnih točk, v izmeri 22752 m<sup>2</sup>

**NAROČNIK:** Okrajno sodišče v Tolminu, sklep opr.št. I 12/2018 z dne 13.05.2019

**LASTNICA:** Danica Rijavec, Stranja 25 a, Podlehnik, v deležu do 1/1

**OGLED:** Obloke, 17.07.2019 ob 15:00

**VALUTA:** avgust 2019

## **STATUS ZEMLJIŠČA**

Pri opredelitvi statusa zemljišč upoštevam namensko rabo opredeljeno s prostorskimi akti Občine Tolmin: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin ( Ur. list RS, št. 78/2012 in 38/2017 ) in po podatkih PISO za Občino Tolmin:

1. Zemljiška parcela 284 k.o. 2243 – Obloke je v prostorskih planih Občine Tolmin po namenski rabi v celoti opredeljena kot druga kmetijska zemljišča.
2. Zemljiške parcele 285/1, 77 in 248/42 vse k.o. 2243 – Obloke, ocenimo **po namenski rabi**, delno kot kmetijsko, delno kot gozdno zemljišče:
  - parcela št. 77 k.o. Obloke, 11 bonitetnih točk, v izmeri 16181 m<sup>2</sup>, od tega 8 % ali 1294 m<sup>2</sup> kmetijsko zemljišče, 92 % ali 14887 m<sup>2</sup> gozdno zemljišče
  - parcela št. 285/1 k.o. Obloke, 34 bonitetnih točk, v izmeri 4664 m<sup>2</sup>, od tega 84 % ali 3918 m<sup>2</sup> kmetijsko zemljišče in 16 % ali 746 m<sup>2</sup> gozdno zemljišče;
  - parcela št. 248/42 k.o. Obloke, 13 bonitetnih točk, v izmeri 22752 m<sup>2</sup>, od tega 23 % ali 5233 m<sup>2</sup> kmetijsko zemljišče in 77 % ali 17519 m<sup>2</sup> gozdno zemljišče;

Glede na namensko rabo deleža zemljiških parcel v postopku ocene vrednosti, oceni gozdna zemljišča cenilec gozdarske stroke in kmetijska zemljišča cenilka kmetijske stroke.

## **UGOTOVITVE NA TERENU**

Ogled predmetnih zemljiških parcel v k.o. Obloke, katerih lastnica v deležu do 1/1 je Danica Rijavec, Stranja 25a, Podlehnik, je bil opravljen dne 17.07.2019 s pričetkom ob 15:00 pri cerkvi na Oblokah. Ogled sva opravila z gozdarskim cenilcem Markom Kovačičem. Pisno vabljeni se k ogledu niso odzvali. Na ogled sva iz Tolmina odpotovala ob 14:30 in se vrnila ob 17:15. Z ogledom sva pričela ob 15:00 uri in zaključila ob 16:30 uri. Ogled je trajal skupno cca 1,5 ure, potovanje na ogled in povratek domov je trajalo skupno eno uro.

Kmetijska zemljišče v postopku določitve tržne vrednosti v izvršilni zadevi, opr.št. I 12/2018 se nahajajo pribrežno na severo vzhodni strani naselja Obloke v Občini Tolmin, na nadmorski višini od cca 523 m pa vse do najvišje ležečega kmetijskega zemljišča na cca 1036 m nadmorske višine.

Tla so plitva, distrično rjava na glinastih skrilavcih, nekarbonatni in silikatni matični podlagi.

**Parceli št. 284 in 285/1**, obe k.o. Obloke se nahajata v enem zemljiškem kosu, na levem bregu Milpoške grape v naselju Obloke. Iz vasi vodi kolovozna pot v dolžini cca 320 m mimo vaškega pokopališča do omenjenih parcel. Parceli imata jugo zahodno lego. Osrednji del zemljiškega kosa je zatravljen, mestoma so stra drevesa hrušk, ki pa niso vzdrževana in rodijo le občasno in malo. S strani ga zarašča grmovje in gozdno drevje. Koristi se kot pašnik in travnik za pridelavo sena. Možnost strojne košnje je omejena na uporabo mostovne kosilnice.

Opredelitev ekonomskih dejavnikov izhaja iz ocene naslednjih parametrov : lokacija, način koriščenja, dostop in velikost in oblika parcele in znaša - 40%.

**Parceli št. 77 in 348/42**, obe k.o. Obloke sta bivši gorski senožeti, obe že več kot 50 let opuščeni koriščenja za košnjo in pridelavo sena. Obe zemljiški parceli sta v zaraščanju z gozdnim drevjem in grmovjem, v sled tega je opredelitev ekonomskih dejavnikov – 70 % in -75 %.

Boniteta kmetijskega zemljišča je določena v skladu s Pravilnikom o določanju in vodenju bonitete zemljišč ( Ur.l. RS, št. 47/2008 ) na podlagi lastnosti tal, klime, reliefa in posebnih vplivov. Bonitetne točke izražajo proizvodno sposobnost zemljišča na podlagi naravnih danosti in hkrati predstavljajo razmerje v kvaliteti posameznih kmetijskih zemljišč.

Pričakovani donos izhaja iz ocene kako gotov je donos in kakšna je njegova trajnost, predvsem pa kakšna je likvidnost investiranja v nakup določenega kmetijskega zemljišča. Pri izračunu vrednosti

kmetijskega zemljišča parcelne št. 284 in 285/1 obe k.o. Obloke uporabim podatek 2 % in za parceli št. 77 in 348/42, obe k.o. Obloke 1% kot predvideni donos glede na povpraševanje po kmetijskih zemljiščih na tem območju.

## **STANDARD VREDNOSTI**

V cenilnem elaboratu se ocenjuje tržna vrednost kmetijskih zemljišč. Primerna tržna vrednost nepremičnine predstavlja tisto vrednost izraženo v denarju, pri kateri bi prodaje voljan prodajalec in nakupa voljan kupec izvršila razumsko transakcijo pod pogojem, da oba posedujeta relativne informacije o nepremičninah in da nihče od njiju ni prisiljen v transakcijo. Financiranje, če obstaja, se izvaja po splošno veljavnih pogojih skupnosti na dan in običajno za vrsto posesti na tem območju. Cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano posest in na katero niso vplivali posebni pogoji financiranja ali pa pogoji, usluge, honorarji, stroški ali obveznosti nastali v teku transakcije.

### **Predpostavke in omejitvene okoliščine**

Splošni omejitveni pogoji:

- V postopku ocenjevanja sem se opirala na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobila s strani zastopnika lastnika, agencij za prodajo nepremičnin in upravnih organov v katerih se nahaja ocenjevana in primerljive posesti.
- Informacije in podatki pridobljeni za izdelavo tega poročila so bili preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri, pri čemer vanje verjamem in zaupam v njihovo točnost.
- Posest je vrednotena kot, da ni obremenjena z dolгови.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in se ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Lastnik tega poročila ali njegove kopije nima pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ga ne sme uporabiti za drug namen brez pisne privolitve cenilca.

### **Izjava ocenjevalke**

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije pridobljeni za izdelavo tega poročila so bili preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri, pri čemer vanje verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omenjeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam niti sedanjega niti bodočega pričakovanega interesa do lastnika nepremičnin niti do naročnika cenitvenega poročila (njihovih kapitalskih deležev oziroma drugih poslovnih sodelovanj) zaradi katerih bi bil lahko podan dvom v nepristransko ocenitev nepremičnin;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja ali doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka povezanega s to obliko dogovora;
- sem opravila osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;

## **CENITVENE OSNOVE KMETIJSKE DEJAVNOSTI**

- Osnove za cenitev kmetijskih zemljišč v letu 2019, povprečni setveni kolobarji po območjih, usklajeni na koordinacijskem odboru SIC KS Slovenije
- Strokovna priporočila koordinacijskega odbora SIC KS Slovenije za 2019 (smernice)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (IVSC)

## IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

**A) Povprečna vrednost proizvodnje na njivi 1. katastrskega razreda v k.o. Obloke za leto 2019 znaša 0,462 €, relativni čisti dohodek 0,187 € in relativni čisti dobiček 0,056 €.**

Kalkulacija je izdelana na podlagi značilne setvene strukture na območju k.o. Obloke, ob upoštevanju pridelkov na najboljših njivah in povprečnih cenah v začetku leta 2019 ( Osnove za cenitve kmetijskih zemljišč v letu 2019, povprečni setveni kolobarji na območjih, usklajeni na KO združenja SIC KS Slovenije).

**B) Ocenjena vrednost kmetijskih zemljišč po dohodkovni metodi:**

$$V = P \times \text{č.d.} \times F_{\text{ekd}} \times \text{bon.t./p.d.}$$

Pri čemer je:

V = tržna vrednost v €

P = površina parcele v m<sup>2</sup>

č.d.= čisti dobiček m<sup>2</sup> najboljšega zemljišča danega območja v €

F<sub>ek d</sub> = faktor ekonomskih dejavnikov

bon.t. = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča

p.d. = pričakovan donos

št p.	k.o.	par. št.	bon. t.	površ. m <sup>2</sup>	E <sub>dej</sub>	Čisti.d. €/m <sup>2</sup>	p. d. %	vrednost €/m <sup>2</sup>	Vrednost parcele €
1	2243	285/1	34	3918*	0,60	0.056	2	0,57	2233,26
2	2243	284	34	665	0,60	0.056	2	0,57	379,05
3	2243	77	11	1294*	0,30	0.056	1	0,18	232,92
4	2243	348/42	13	5233*	0,25	0.056	1	0,18	941,94
skupaj				11110					3787,17

legenda: \* se nanaša na delež kmetijskih zemljišč

## ZAKLJUČEK

Ocenjena tržna vrednost deleža kmetijskih zemljišč po namenski rabi parcelne št. 285/1, 284, 77 in 348/42 vse k.o. Obloke, v lasti do 1/1 Danica Rijavec, Stranja 25 a, Podlehnik, znaša **3787,17 €**.



*Jožica Medved, univ. dipl. inž. agr.  
Sodna cenilka in izvedenka kmetijske stroke*