



VS0124780530

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

Datum, 10.07.2021

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

24 -08- 2021

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne _____
št. R _____
Pisanje taksirano z _____ EUR Podpis pristojne
sodne osebe: _____

CENILNO POROČILO

PREDMET: ocena tržne vrednosti kmetijskih zemljišč v k.o. Log pod Mangartom v izvršilni zadevi
upnika: Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije,
Dunajska cesta 20, 1000 Ljubljana,
zoper dolžnika: Borut Kuk, Brdo 19, 5230 Bovec,
zaradi izterjave denarnega zneska s pripadki:

1. parcela št. 177/2, k.o. Log pod Mangartom, 39 bonitetnih točk, v izmeri 1604 m²
2. parcela št. 181/1, k.o. Log pod Mangartom, 18 bonitetnih točk, v izmeri 1198 m²
3. parcela št. 181/2, k.o. Log pod Mangartom, 39 bonitetnih točk, v izmeri 234 m²
4. parcela št. 186, k.o. Log pod Mangartom, 39 bonitetnih točk, v izmeri 277 m²
5. parcela št. 193, k.o. Log pod Mangartom, 39 bonitetnih točk, v izmeri 191 m²
6. parcela št. 195/2, k.o. Log pod Mangartom, 39 bonitetnih točk, v izmeri 162 m²
7. parcela št. 195/3, k.o. Log pod Mangartom, 10 bonitetnih točk, v izmeri 1780 m²

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Tolminu, sklep opr.št. I 29/2020 z dne 05.04.2021

SOLASTNIK: Borut Kuk, Brdo 19, 5230 Bovec, v deležu do 1/2

OGLED: Log pod Mangartom, 01.01.2021 ob 16:00

VALUTA: julij 2020

STATUS ZEMLJIŠČA

Pri opredelitvi statusa zemljišč upoštevam namensko rabo opredeljeno s prostorskimi akti Občine Bovec: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Bovec (Ur. list RS, št. 119/2008 in 43/2014).

1. Zemljiške parcele v k.o. Log pod Mangartom, ki so v prostorskih planih Občine Bovec opredeljene kot **kmetijska zemljišča**:
 - parcela št. 195/2, k.o. Log pod Mangartom, 39 bonitetnih točk, v izmeri 162 m²
 - parcela št. 193, k.o. Log pod Mangartom, 39 bonitetnih točk, v izmeri 191 m²
2. Zemljiške parcele v k.o. Log pod Mangartom, ki so v prostorskih planih Občine Bovec opredeljene **delno kot kmetijska zemljišča delno kot gozdna zemljišča**:
 - parcela št. 177/2, k.o. Log pod Mangartom, 39 bonitetnih točk, v izmeri 1604 m²
 - parcela št. 181/1, k.o. Log pod Mangartom , 18 bonitetnih točk, v izmeri 1198 m²
 - parcela št. 186, k.o. Log pod Mangartom, 39 bonitetnih točk, v izmeri 277 m²
 - parcela št. 195/3, k.o. Log pod Mangartom, 10 bonitetnih točk, v izmeri 1780 m²
3. Zemljiška parcela v k.o. Log pod Mangartom, ki je v prostorskih planih Občine Bovec opredeljena **kot gozdna zemljišča**:
 - parcela št. 181/2, k.o. Log pod Mangartom , 39 bonitetnih točk, v izmeri 234 m²

Tržno vrednost zemljiških parcel določim na podlagi namenske rabe opredeljena kot kmetijska zemljišča.

UGOTOVITVE NA TERENU

Ogled predmetnih kmetijskih zemljišč in zemljišč, ki so po namenski rabi kmetijska zemljišča oziroma delno kmetijska delno pa gozdna zemljišča v k.o. Log pod Mangartom, je bil opravljen na podlagi pisnega vabila strankam za dne 01.07.2020 s pričetkom ogleda na kraju samem ob 16:00 pred pred hotelom Šola v naselju Log pod Mangartom. Vabljeni se ogledu niso odzvali. Ogled sva opravila sočasno z gozdarskim cenilcem. Na ogled sem iz Kamnega odpotovala ob 15:00 uri in se vrnila ob 18:00. Z ogledom sva pričela ob 16:00 uri in zaključila ob 17:00 uri. Ogled je trajal skupno eno uro, potovanje na ogled in povratek domov je trajalo skupno dve uri.

Predmetne zemljiške parcele se nahajajo posamezno oz. v enotnih zemljiških kosih nad naseljem Log pod Mangartom v smeri Strmec, znotraj območja Triglavski narodni park. Glede lege in sestave tal so posamezni zemljiški kosi precej homogeni. Geološka podlaga je pobočni grušč na plasteh laporja, lapornatega apnenca, apnenca ter dolomita. Gre za plitva pokarbonatna rjava tla. Cenim jih po namenski rabi.

Parcela št. 177/2, k.o. Log pod Mangartom, 39 bonitetnih točk, v izmeri 1604 m² in se nahaja na terasi nad naseljem Gornji Log, med vodotokom Predelca in državno cesto Log pod Mangartom – mejni prehod Predel. Krajevno ime je Lukršče, na nadmorski višini cca 650 m. Zemljiška parcela je podolgovate, nepravilne oblike, s strani je omejena s suhozidom ter porasla s posameznimi drevesi smreke in borovci v fazi letvenjak, grmovjem leske, črnim gabrom in jesenom. Naklon parcele je rahlo pribrežen, cca 10%. Tla so plitva in peščena, negnojena ter porasla s pustimi travami in zelmi. Po namenski rabi je 75% ali 1203 m² kmetijsko zemljišče in 25% ali 401 m² gozdno zemljišče. Parcela je bila koriščena kot pašnik za rejne živali, opaziti je ograjo pašnika. Možna je tudi košnja (enokosni

travnik). Dostop s kmetijsko mehanizacijo je preko sosednjih parcel in je bil ob rekonstrukciji državne ceste Log pod Mangartom – Predel razširjen in posodobljen. Za košnjo je možna uporaba motorne kosilnice.

Na vzhodni strani parcele 177/2 k.o. Log pod Mangartom se nahaja **parcels 181/1** k.o. Log pod Mangartom, 18 bonitetnih točk, v izmeri 1198 m², po namenski rabi 11% kmetijsko zemljišče ali 132 m² in 90% gozdno zemljišče ali 1066 m². parcela je izrazito nepravilne oblike in pretežno zaraščena z gozdnim drevjem in grmovjem, vmes so puste trave in zeli. Na jugovzhodni strani parcele 181/1 se nahaja manjša parcela pravokotne oblike t.j. **parcels št. 186**, k.o. Log pod Mangartom, 39 bonitetnih točk, v izmeri 277 m², po namenski rabi je 63% ali 175 m² kmetijsko zemljišče in 37% ali 102 m² gozdno zemljišče, ki je opuščeno kmetijske rabe.

Parceli št. 195/2, 39 bonitetnih točk, v izmeri 162 m² in **št. 193**, 39 bonitetnih točk, v izmeri 191 m², obe k.o. 193, k.o. Log pod Mangartom, sta manjši parceli in se nahajata nekoliko jugo vzhodno od parcele št. 177/2 k.o. Log pod Mangartom, na sončni ekspoziciji, na nadmorski višini cca 635 m. Obe sta rahlo pribrežni z naklonom cca 5% ter v naravi negnojen enokosni travnik, poraščen s pustimi travami in zelmi. Parcela št. 193 je ozka in ima podolgovato obliko, možna je košnja z manjšo motorno kosilnico. Dostop je možen od cca 200 m oddaljene ceste po sosednjih zemljiščih, kar velja tudi za zemljiško parcelo št.193, katera na severo-vzhodni strani meji na **parcelo št. 195/3**, k.o. Log pod Mangartom, 10 bonitetnih točk, v izmeri 1780 m² po namenski rabi 4 % ali 71 m² kmetijsko zemljišče in 96 % ali 1709 m² gozdno zemljišče, ki je strmo in pretežno poraščeno z gozdnim drevjem listavcev in iglavcev.

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 dolgi.
- 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 cenitve kmetijskih zemljišč v letu 2017, povprečni setveni kolobarji po območjih, usklajeni na koordinacijskem odboru SIC KS Slovenije
- Strokovna priporočila koordinacijskega odbora SIC KS Slovenije za 2017 (smernice)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (IVSC)
- Izpis lastništva nepremičnin iz zemljiške knjige
- PISO Bovec

IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

- A) Povprečna vrednost proizvodnje na njivi 1. katastrskega razreda v k.o. Log pod Mangartom za leto 2020 znaša 0,318 €, relativni čisti dohodek 0,226 € in relativni čisti dobiček 0,092 €.**

Kalkulacija je izdelana na podlagi značilne setvene strukture na območju k.o. Log pod Mangartom ob upoštevanju pridelkov na najboljših njivah in povprečnih cenah v začetku leta 2020 (Osnove za cenitve kmetijskih zemljišč v letu 2020, 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 m²

č.d. = čisti dobiček m² najboljšega zemljišča danega območja v €

F_{ek d} = faktor ekonomskih dejavnikov

bon.t. = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča

p.d. = pričakovan donos

št p.	k.o.	par. št.	bonit. točke	površina m ²	E _{dej}	Čisti.d. €/m ²	vrednost €/m ²	vrednost parcele €
1	Log pod Mangartom	177/2	39	1203*	0,5	0,092	0,90	1082,70
2	Log pod Mangartom	181/1	18	132*	1.0	0,092	0,83	109,56
3	Log pod Mangartom	186	39	175*	0,5	0,092	0,90	157,50
4	Log pod Mangartom	193	39	191	0,5	0,092	0,90	171,90
5	Log pod Mangartom	195/2	39	162	0,5	0,092	0,90	145,80
6	Log pod Mangartom	195/3	10	71*	1,5	0,092	0,74	52,54

Skupno

1720,00

*del parcele, po namenski rabi kmetijsko zemljišče

Delež do ½ od 1720,00 € = 860,00 €

ZAKLJUČEK

Tržna vrednost kmetijskih zemljišč parcelne št. 177/2, 181/1, 186, 193, 195/2 in 195/3 vse k.o. Log pod Mangartom, v lastniškem deležu do ½ Borut Kuk, Brdo 19, 5230 Bovec, je ocenjena na vrednost **860,00 €**.



Jožica Medved

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