



VS0124780515

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

Datum: 30.06.2021

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU
Prejeta 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
sporne osebe: _____

CENILNO POROČILO

PREDMET: ocena tržne vrednosti kmetijskih zemljišč v k.o. Logje v izvršilni zadevi, ki jo vodi po uradni dolžnosti na predlog: OKROŽNO SODIŠČE V NOVI GORICI, Kidričeva ulica 14, Nova Gorica,

zoper dolžnika: Mila Gabrijelčiča, Ložice 40, Deskle,

zaradi izterjave denarnega zneska s pripadki:

1. parcela št. 1902, k.o. Logje, 22 bonitetnih točk, v izmeri 1813 m²
2. parcela št. 2073/2, k.o. Logje, 56 bonitetnih točk, v izmeri 390 m²
3. parcela št. 2073/3, k.o. Logje, 56 bonitetnih točk, v izmeri 180 m²
4. parcela št. 2073/1, k.o. Logje, 56 bonitetnih točk, v izmeri 570 m²
5. parcela št. 2085 k.o. Logje, 42 bonitetnih točk, v izmeri 629 m²

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Tolminu, sklep opr. št. I 4/2020 z dne 26.10.2020

SOLASTNIK: Milo Gabrijelčič, Ložice 40, Deskle je solastnik parcele št. 1902 in 2085 v deležu do 1/8; parcele št. 2073/1, 2073/2 in 2073/3 v deležu do 1/32;

OGLED: Logje, dne 26.02.2021

VALUTA: julij 2021

STATUS ZEMLJIŠČA

Pri opredelitvi statusa zemljišč upoštevam namensko rabo opredeljeno s prostorskimi akti Občine Kobarid: Občinski prostorski načrt Občine Kobarid (Ur. list RS, št. 99/13, 52/14, 49/15 in 19/16), podatki posredovani skupaj s sklepom o imenovanju cenilcev s strani Okrajnega sodišča v Tolminu v potrdilu o namenski rabi zemljišča, ki ga je izdala Občina Kobarid, številka:3505-24/2020 z dne 03.03.2020.

Zemljiške parcele v k.o. Logje kot uvodoma ocenim **po namenski rabi** opredeljena kot kmetijska zemljišča in sicer:

- parcela št. 1902, k.o. Logje, 22 bonitetnih točk, v izmeri 1813 m² je kmetijsko zemljišče 63 % ali 1142 m² in 28 % gozdno zemljišče ter 9 % površine cest ali 163 m² ;
- parcela št. 2073/1, k.o. Logje, 56 bonitetnih točk, v izmeri 570 m² je 97 % kmetijsko zemljišče ali 553 m² in 3 % gozdno zemljišče;
- parcela št. 2073/2, k.o. Logje, 56 bonitetnih točk, v izmeri 390 m² je 100 % kmetijsko zemljišče ;
- parcela št. 2073/3, k.o. Logje, 56 bonitetnih točk, v izmeri 180 m² je 100 % kmetijsko zemljišče;
- parcela št. 2085 k.o. Logje, 42 bonitetnih točk, v izmeri 629 m² je kmetijsko zemljišče 98 % ali 616 m² in 2 % gozdno zemljišče ali 13 m²;

Pri razmejitvi zemljiških parcel po namenski rabi upoštevam poleg potrdila o namenski rabi Občine Kobarid tudi podatke o izmeri javnega prostorskega portala GURS in PISO.

Zemljišča v postopku ocene tržne vrednosti ocenim po namenski rabi.

UGOTOVITVE NA TERENU

Terenski ogled nepremičnin, ki so predmet te cenitve smo opravili dne 26.02.2021 sva si ogledala skupaj z gozdarskim cenilcem Markom Janežem na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Tolminu opr. št. I 4/2020 z dne 26.10.2020. Ogleda se pisno vabljeni solastnik zemljiških parcel ni udeležil. Na pot sem odpotovala iz Kamnega ob 13:20 in na zborna mesto prispela ob 14:20. Ogled je trajal do 16:00. Povratek domov je bil ob 16:45.

Parcela št. 1902, k.o. Logje, 22 bonitetnih točk, v izmeri 1813 m² se nahaja na robu intenzivnega nasada kostanja ob občinski cesti Breginj – Logje in to cca 1km pred naseljem Logje, na robu intenzivnega nasada kostanja. Po namenski rabi je kmetijsko zemljišče 63 % ali 1142 m² in 28 % gozdno zemljišče ter 9 % površine cest ali 163 m². Geološka podlaga je fliš redko mestoma karbonatne kamnine, kar predstavlja rodovitna tla. Zemljišče je rahlo valovito in pribrežno z naklonom cca 5 % z zahodno ekspozicijo na nadmorski višini cca 560 m. Gre za bivši travnik, opuščen koriščenja kot dvakrat kosni travnik, sedaj v zaraščanju zlasti v spodnjem delu parcele z grmovjem robide in leske, vmes so drevesa sive jelše in jesena, podrast so puste trave in zeli. Dostop je direktno z asfaltirane občinske ceste. Za obdelavo je možna uporaba kmetijske mehanizacije.

Parcele št. 2073/1, 2073/2 in 2073/3 vse k.o. Logje so v enem zemljiškem kosu in se nahajajo na severozahodnem delu kmetijskih zemljišč, oddaljene cca 200 m od naselja Logje, krajevno ime V logu na nadmorski višini cca 520 m. Gre za bivše njive za pridelavo poljščin na sončni ekspoziciji. Parcele so ozke podolgovate rahlo polkrožne oblike. Relief je gladka blaga brežina z naklonom od 5 do 10%. Matična podlaga je fliš in gre za rodovitna globoka tla z možnostjo pridelave poljščin kot tudi primerno za trajne nasade sadnih vrst. Zemljišče je nekaj let opuščeno obdelave v kmetijske namene, poraščeno z grmovno zarastjo divje robide, srobota ter grmi leske in jesena. Z manjšimi agrotehničnimi posegi je možna reverzibilna vzpostavitev rabe v kmetijske namene. Po namenski rabi sta parceli št. 2073/2, 56 bonitetnih točk, v izmeri 390 m² in št. 2073/3, obe k.o. Logje, 56 bonitetnih točk, v izmeri 180 m² v celoti kmetijski zemljišči. Parcela št. 2073/1, k.o. Logje, 56 bonitetnih točk, v izmeri 570 m² je 97 % kmetijsko zemljišče ali 553 m² in 3 % gozdno zemljišče. Dostop iz vasi Logje je po kolovozni poti. Možna je uporaba kmetijske mehanizacije.

Nekoliko višje v bregu na sončni jugozahodni ekspoziciji se nahaja **parcela št. 2085 k.o. Logje**, 42 bonitetnih točk, v izmeri 629 m² je po namenski rabi kmetijsko zemljišče 98 % ali 616m² in 2 % ali 13

m² gozdno zemljišče. Nadmorska višina je cca 570 m. Relief je zmerno strmo pobočje, naklon je cca 10 %. Dostop je po kolovozni poti in je možna omejena uporaba kmetijske mehanizacije. Zemljišče je že več let opuščeno kmetijske obdelave kot travnik oz. sadovnjak, kar sodimo po starih jablani sredi grmovne zarasti robide, leske in jesena. Možen je reverzibilni proces ponovne vzpostavitve kmetijskega zemljišča kot dvo do trikosni travnik oz. sadovnjak.

Opredelitev ekonomskih dejavnikov za parcele št. 2073/1, 2073/2 in 2073/3 vse k.o. Logje izhaja iz ocene naslednjih parametrov:

- lokacija = + 10 %;
- način koriščenja = + 10 %;
- dostop = +10 %;
- velikost in oblika parcele = - 10%;

Opredelitev ekonomskih dejavnikov za parcele št.1902 in 2085 obe k.o. Logje izhaja iz ocene naslednjih parametrov:

- lokacija = + 35 %;
- način koriščenja = + 10 %;
- dostop = +15 %;
- velikost in oblika parcele = - 10%;

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.

Pričakovan 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 uporabim podatek 2 % 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 dolgovi.
- 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 2020, 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 iz zemljiške knjige
- PISO Kobarid
-

IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

A) Povprečna vrednost proizvodnje na njivi 1. katastrskega razreda v k.o. Logje za leto 2020 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. Logje, 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.	bon. t.	površ. m ²	E _{dej}	Čisti.d. €/m ²	p. d. %	delež	vredno st €/m ²	Vrednost deleža parcele €
1	Logje	1902	22	1142*	1,5	0,056	1	1/8	1,85	264,09
2	Logje	2073/1	56	553*	1,2	0,056	2	1/32	1,88	32,49
3	Logje	2073/2	56	390	1,2	0,056	2	1/32	1,88	22,91
4	Logje	2073/3	56	180	1,2	0,056	2	1/32	1,88	10,58
5	Logje	2085	42	616*	1,5	0,056	2	1/8	1,76	108,57
Skupno				2 881						465,59

*del parcele, po namenski rabi kmetijsko zemljišče

ZAKLJUČEK

Ocenjena tržna vrednost kmetijskih zemljišč parcelne številke 1902, 2073/1, 2073/2, 2073/3 in 2085 vse k.o. Logje, v solasti Milo Gabrijelčič, Ložice 40, Deskle, znaša skupno **465,59 €**.



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