



N 36/2020-44

91

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

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU
Prejeto neposredno po pošti (navadno priporočeno)
v 9 izvedbah z (s) prilogami.

17 -01- 2022

Kamno, 10.01.2022

Poslano po pošti priporočeno na recepis dne
št. R.

Pisanje taksirovano z EUR

Podpis pristojne
sodne osebe:**CENILNO POROČILO**

PREDMET: ocena vrednosti kmetijskih zemljišč (delno) v nepravdni zadevi predlagateljice:

ki se vodi pri Okrajnem sodišču v Tolminu po okrajni sodnici Tatjani Lipušček,

- parcela št. 78/1, k.o. Slap, 53 bonitetnih točk, v izmeri 5809 m²
- parcela št. 78/2, k.o. Slap, 34 bonitetnih točk, v izmeri 3733 m²
- parcela št. 79, k.o. Slap, 34 bonitetnih točk, v izmeri 2241 m²
- parcela št. 80, k.o. Slap, 34 bonitetnih točk, v izmeri 903 m²
- parcela št. 81/1, k.o. Slap, 10 bonitetnih točk, v izmeri 6193 m²
- parcela št. 81/2, k.o. Slap, 34 bonitetnih točk, v izmeri 464 m²

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Tolminu, sklep opr. št. N 36/2020 z dne 04.10.2021

SOLASTNIKI:

OGLED: Slap ob Idrijci, dne 23.11.2021

VALUTA: januar 2022

STATUS ZEMLJIŠČA

Pri opredelitvi statusa zemljišč upoštevam namensko rabo opredeljeno s prostorskimi akti Občine Tolmin: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Ur. l. RS, št. 78/12) in na podlagi uradnih podatkov PISO Tolmin:

1. Zemljiške parcele v k.o. Slap so v prostorskih planih Občine Tolmin opredeljene delno kot **kmetijska zemljišča, gozdna zemljišča ter površine razpršene poselitve A:**

- parcela št. 80, k.o. Slap, 34 bonitetnih točk, v izmeri 903 m², od tega
- parcela št. 78/2, k.o. Slap, 34 bonitetnih točk, v izmeri 3733 m²
- parcela št. 79, k.o. Slap, 34 bonitetnih točk, v izmeri 2241 m²
- parcela št. 81/2, k.o. Slap, 34 bonitetnih točk, v izmeri 464 m²

2. Zemljiške parcele v k.o. Slap so v prostorskih planih Občine Tolmin opredeljene delno kot **kmetijska zemljišča in gozdna zemljišča:**

- parcela št. 78/1, k.o. Slap, 53 bonitetnih točk, v izmeri 5809 m²
- parcela št. 81/1, k.o. Slap, 10 bonitetnih točk, v izmeri 6193 m²

Tržno vrednost nepremičnin ocenim na podlagi namenske rabe v delu, ki se nanaša na kmetijska zemljišča.

UGOTOVITVE NA TERENU

Ogled predmetnih zemljiških parcel v k.o. Slap, katerih solastniki so:

bil opravljen dne 23.11.2021 v času od 15:00 do 16:30. Na ogled sem odpotovala ob 14:40 in z ogledom kmetijskih zemljišč v k.o. Slap pričela ob 15:00. Ogled je trajal skupno eno uro in pol. Ogled je bil opravljen brez navzočnosti solastnikov.

Kmetijska zemljišča v postopku ocene tržne vrednosti se nahajajo pribrežno v gornjem delu naselja Slap, imenovanem v Potoku. Po levem robu zemljiških parcel teče potok Podzidanica in po desnem robu parcel pa potok Kostanjevec. Gre za kmetijsko gospodarstvo z zemljišči v enem kosu pribrežno v okolici stanovanjske hiše Slap 61 z gospodarskimi poslopji, večinoma na sončni ekspoziciji. Tla so rodovitna, prevladuje lapornata podlaga, kar rezultira globoka rjava tla, mestoma je dolomitiziran apnenc in na grebenih in obrobni parcelah apnenčasta tla. Dostop iz osrednjega dela naselja Slap je urejen po cesti za motorna vozila.

Kmetijska zemljišča locirana pod stanovanjsko hišo Slap 61 so bila pred leti v osrednjem delu agromeliorirane s tem, da je bila **parcela št. 79 k.o. Slap** v zgornji polovici parcele terasirana, pri čemer je bilo izvedenih pet teras širine cca 3 m v dolžini cca 50 m in urejen dostop za kmetijsko mehanizacijo. V spodnjem delu parcele št. 79 je manjša ravnina, sedaj porasla s koprivami, kar je indikator rodovitnih tal. Zemljišče je že najmanj pet let opuščeno koriščenja v kmetijske namene, zaradi tega s strani poraščeno z grmovjem robide in srobotom, po osrednjem delu prevladujejo plevelne vrste rastlin. Možnost pridelave poljščin in zelenjadnic kot tudi ugodno za sadno drevje. S strani je omenjena parcela obdana s **parcelami št. 80, 81/1, 81/2, vse k.o. Slap**, vse nepravilne ozke in podolgovate oblike, ki pa so pribrežne, z valovitim reliefom in pretežno gozdno rastišče dreves in deloma zaraščena z grmovjem leske, lipe in jesena, robida in srobot.

Osrednji zemljiški kos nad dostopno potjo je **parcela št. 78/1 k.o. Slap**, rahlo pribrežna, na sočni ekspoziciji, kjer so bile v preteklosti njive in zelenjavni vrt, z urejenim dostopom za kmetijsko mehanizacijo. V spodnjem delu so bila zasajena sadna drevesa koščičarjev in lupinarjev kot tudi kaki, kar pa ni redno vzdrževano in rodi alternativno ter se zarašča z grmovjem robide. Zgornja polovica parcele je opuščen trajni travnik, ob primerni oskrbi bi bilo možno koriščenje kot trikosni travnik in za

pašo rejnih živali. Vzdolž desne strani parcele št. 78/1 k.o. Slap se nahaja parcela št. 78/2 k.o. Slap, ki meji na potok Kostanjevc in predstavlja v naravi po namenski in dejanski rabi pretežno zaraščeno zemljišče z grmovnimi vrstami in gozdno zemljišče.

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

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 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 2021, povprečni setveni kolobarji po območjih, usklajeni na koordinacijskem odboru SIC KS Slovenije
- Strokovna priporočila koordinacijskega odbora SIC KS Slovenije za 2021 (smernice)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (IVSC)
- PISO Tolmin
- Zemljiškoknjižni podatki ocenjenih parcel

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

A) Povprečna vrednost proizvodnje na njivi 1. katastrskega razreda v k.o. Slap za leto 2021 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. Slap, ob upoštevanju pridelkov na najboljših njivah in povprečnih cenah v začetku leta 2021 (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:

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

Pri čemer je:

V = tržna vrednost v €

P = površina parcele v m²

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

F_{ekd} = 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. %	vrednost €/m ²	Vrednost kmet. zemljišča €
1	2257	76*	34	10*	0,50	0,092	2	0,78	7,80
2	2257	78/1*	53	5170*	1,00	0,092	2	2,44	12.614,80
3	2257	78/2*	34	1120*	0,50	0,092	2	0,78	873,60
4	2257	79*	34	1815*	1,30	0,092	2	2,03	3.684,45
5	2257	80*	34	226*	1,00	0,092	2	1,56	352,56
6	2257	81/1*	10	124*	1,00	0,092	2	0,46	57,04
7	2257	81/2*	34	237*	0,50	0,092	2	0,78	184,86

Skupno

8702

17.775,11

Legenda: * pomeni, da je del površine zemljiške parcele po namenski rabi kmetijsko zemljišče

ZAKLJUČEK

Ocenjena tržna vrednost zemljiških parcel po namenski rabi kmetijsko zemljišče št. 76, 78/1, 78/2, 79, 80, 81/1 in 81/2 vse k.o. Slap, znaša skupno **17.775,11 €**.



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