



VS0124789840

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 _____ izvodih z (s) _____ prilogami.

02 -11- 2021

Datum: 16.10.2021

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne _____
št. R _____
Pisanje taksirano z _____ EUR Podpis prejemnika
sodno oseba: _____

CENILNO POROČILO

PREDMET: ocena tržne vrednosti kmetijskega zemljišča v k.o. Kozaršče

v izvršilni zadevi upnika: SPARKASSE LEASING S d.o.o., Cesta v Kleče 15, Ljubljana,
ki ga zastopa Odvetniška pisarna FRIDL & HLASTEC d.o.o. Titova cesta 2a, Maribor,
zoper dolžnika: PETER CARLI, Kozaršče 14D, 5220 Tolmin

zaradi izterjave denarnega zneska s pripadki:

- parcela št. 184, k.o. Kozaršče, 50 bonitetnih točk, v izmeri 2425 m²

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Tolminu, sklep opr. št. I 16/2021 z dne 18.06.2021

LASTNIK: PETER CARLI, Kozaršče 14D, 5220 Tolmin
v deležu do 1/1

OGLED: Kozaršče, dne 02.09.2021

VALUTA: september 2021

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), 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 Tolmin, številka: 021-0056/2021 z dne 24.03.2021.

Zemljiško parcelo št. 184 v izmeri 2425 m² k.o. Kozaršče ocenim **po namenski rabi** in je opredeljena po osnovni namenski rabi kot območje kmetijskih zemljišč, podrobnejša namenska raba je opredeljena kot najboljša kmetijska zemljišča, pri čemer preko nje poteka 20 kV elektrovod.

Pri tem upoštevam podatke o izmeri omenjene parcele na javnih prostorskih portalih GURS in PISO.

UGOTOVITVE NA TERENU

Terenski ogled nepremičnine, ki je predmet te cenitve sem opravila dne 02.09.2021 s pričetkom ob 16:00 ob navzočnosti lastnika Petra Carlija, Kozaršče 14 D, 5220 Tolmin, na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Tolminu opr. št. I 16/2021 z dne 18.06.2021.

Na pot sem odpotovala iz Kamnega ob 14:35 in na zborni mesto prispela ob 16:00. Ogled je trajal do 16:55. Povratek domov je bil ob 17:30.

Parcela št. 184, k.o. Kozaršče, 50 bonitetnih točk, v izmeri 2425 m² se nahaja na jugo zahodnem delu naselja Kozaršče, zahodno od stanovanjske hiše Kozaršče 14 D, na nadmorski višini cca 204 m. Lega parcele je na južni ekspoziciji in je nepravilne oblike. V delu parcele, ki meji na dvorišče stanovanjske hiše Kozaršče 14 D, le-ta meri po oceni v širino cca 8 m in se razteza po dolžini cca 90 m, podolgovate pravokotne oblike in se nato razširi v nepravilni obliki proti jugu. Na delu podolgovate oblike, rahlo pribrežna ravnina, je zemljišče obdelano kot vrt zasajen z različnimi zelenjadnicami na površini cca 2,5 m x 10 m. V nadaljevanju parcele je le-ta koriščena kot večkrat kosni trajni travnik, ob ustreznih agrotehniških ukrepih je možna raba kot štiri kosni travnik. Možna je uporaba lažje kmetijske mehanizacije z dostopom s 176/13 k.o. Kozaršče. Tu rastejo štiri starejše visokodebelne jablane, ki pa niso oskrbovane in ne rodijo.

V razširjenem delu parcele v smeri proti jugu je le-ta ravninska in zamočvirjena, kar predstavlja večji del omenjene parcele. Na tem delu je zemljiška parcela porasla z grmovjem leske in drevesi vrbe, podrast so rastline lepenje, močvirska preslica, saši, pravi kolmež, rogoza in druge močvirske rastline, kar predstavlja večji del parcele in je za kmetijske namene v tem stanju visoke podtalnice praktično neuporaben in opuščen kakršnekoli rabe. Podobne lastnosti zamočvirjenosti in dejanske rabe ima sosednja parcela številka 190/1 k.o. Kozaršče z boniteto 18 točk. Pri izračunu tržne vrednosti parcele številka 184 k.o. Kozaršče na razširjenem delu, ki je zamočvirjen upoštevam prav tako 18 bonitetnih točk, saj je parcela gledano po vseh parametrih na tem delu podobna parceli številka 190/1.

Opredelitev ekonomskih dejavnikov za parcelo št. 184 k.o. Kozaršče za podolgovati del parcele izhaja iz ocene naslednjih parametrov: lokacija = + 20 %; način koriščenja = + 40 %; dostop = +10 %; velikost in oblika parcele = - 10%; za zamočvirjen del parcele pa upoštevam naslednje parametre: lokacija = + 20 %; način koriščenja = - 50 %; dostop = + 10 %; 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 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 tržno vrednotenje kmetijskih zemljišč (smernice)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (IVSC)
- Izpis iz zemljiške knjige
- PISO Tolmin

IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

A) Povprečna vrednost proizvodnje na njivi 1. katastrskega razreda v k.o. Kozaršče za leto 2021 znaša 0,462 €, relativni čisti dohodek 0,187 € in relativni čisti dobiček 0,092 €.

Kalkulacija je izdelana na podlagi značilne setvene strukture na območju k.o. Kozaršče, ob upoštevanju pridelkov na najboljših njivah in povprečnih cenah v začetku leta 2021 (Osnove za cenitve kmetijskih zemljišč v letu 2021, 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

	k.o.	par. št.	bon. t.	površ. m ²	E _{dej}	Čisti.d. €/m ²	p. d. %	delež	vrednost €/m ²	Vrednost deleža parcele €
1	2251	184	50	720	1,6	0,092	2	1/1	3,68	2649,60
			18	1705	0,7	0,092	2	1/1	0,58	988,90
Skupno				2 425						3638,50

ZAKLJUČEK

Ocenjena tržna vrednost kmetijskih zemljišč parcelne številke 184 vse k.o. Kozaršče, v lasti 1/1 Petra Carlja, Kozaršče 14 D, 5220 Tolmin, znaša skupno **3638,50 €**.



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