



VS0101489253

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

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU  
Prejeto neposredno po pošti (navedeno priporočeno)  
v 1 izvodu z(s) 1 prilogami.

Kamno, 07.12.2019

18-12-2019

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne

št. R

Pisanje taksirano z EUR

Podpis sodnika  
sodnega

### CENILNO POROČILO

**PREDMET:** ocena tržne vrednosti kmetijskega zemljišča v k.o. Strmec v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa Državno odvetništvo republike Slovenije, zunanji oddelek v Novi Gorici, Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica, zoper dolžnika: Ferdinand KUK, Predgrad 40, 8342 Stari trg ob Kolpi, zaradi izterjave denarnega zneska s pripadki:

- parcela št. 155/1, 26 bonitetnih točk, v izmeri 1316 m<sup>2</sup>
- parcela št. 155/2, 39 bonitetnih točk, v izmeri 565 m<sup>2</sup>
- parcela št. 151, 26 bonitetnih točk, v izmeri 209 m<sup>2</sup>
- parcela št. 182/13, 39 bonitetnih točk, v izmeri 570 m<sup>2</sup>
- parcela št. 72/1, 30 bonitetnih točk, v izmeri 277 m<sup>2</sup>
- parcela št. 72/2, 18 bonitetnih točk, v izmeri 5291 m<sup>2</sup>
- parcela št. 72/3, 30 bonitetnih točk, v izmeri 993 m<sup>2</sup>
- parcela št. 76/1, 10 bonitetnih točk, v izmeri 9046 m<sup>2</sup>
- parcela št. 76/3, 10 bonitetnih točk, v izmeri 1133 m<sup>2</sup>
- parcela št. 76/4, 10 bonitetnih točk, v izmeri 317 m<sup>2</sup>

**NAROČNIK:** Okrajno sodišče v Tolminu, sklep opr. št. I 85/2018 z dne 13.09.2019

**SOLASTNIK:** Ferdinand Kuk, Predgrad 40, 8342 Stari trg ob Kolpi, v deležu do 11/20

**OGLED:** Strmec, 02.11.2019 ob 9:30

**VALUTA:** december 2019

## **STATUS ZEMLJIŠČA**

Pri opredelitvi statusa zemljišč upoštevam namensko rabo opredeljeno s prostorskimi akti Občine Bovec: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Bovec ( Ur. l. RS, št. 61/17 ), na podlagi katerega je bilo izdano potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 35001-87/2019-2 z dne 13.maj.2019.

1. Zemljiške parcele v k.o. Strmec, je v prostorskih planih Občine Bovec opredeljene kot **kmetijsko zemljišče K2- druga zemljišča**:

- parcela št. 151, 26 bonitetnih točk, v izmeri 209 m<sup>2</sup>
- parcela št. 155/2, 39 bonitetnih točk, v izmeri 565 m<sup>2</sup>
- parcela št. 182/13, 39 bonitetnih točk, v izmeri 570 m<sup>2</sup>
- parcela št. 72/1, 30 bonitetnih točk, v izmeri 277 m<sup>2</sup>
- parcela št. 72/3, 30 bonitetnih točk, v izmeri 993 m<sup>2</sup>

2. Zemljiška parcela v k.o. Strmec, je v prostorskih planih Občine Bovec opredeljena **del kot kmetijsko zemljišče in del kot zemljišča podeželskega naselja**:

- parcela št. 155/1, 26 bonitetnih točk, v izmeri 1316 m<sup>2</sup>

3. Zemljiške parcele v k.o. Strmec, je v prostorskih planih Občine Bovec opredeljena **del kot kmetijsko zemljišče in del kot gozdna zemljišča** :

- parcela št. 72/2, 18 bonitetnih točk, v izmeri 5291 m<sup>2</sup>
- parcela št. 76/1, 10 bonitetnih točk, v izmeri 9046 m<sup>2</sup>
- parcela št. 76/3, 10 bonitetnih točk, v izmeri 1133 m<sup>2</sup>
- parcela št. 76/4, 10 bonitetnih točk, v izmeri 317 m<sup>2</sup>

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. Strmec, katerih solastnik v deležu do 11/20 je Ferdinand Kuk, Predgrad 40, 8342 Stari trg ob Kolpi, je bil opravljen dne 02.11.2019 s pričetkom ob 9:30 pred stanovanjsko hišo Strmec na Predelu št. 4. Ogled sva opravila z gozdarskim cenilcem Markom Kovačičem. Pisno vabljen solastnik nepremičnin Ferdinand Kuk, Predgrad 40, 8342 Stari trg ob Kolpi se je po prejemu pisnega vabila na ogled nepremičnin v k.o. Strmec opravičil potem telefonskega klica, ker da je bil v Strmcu pred kratkim in mu pot do gor pomeni preveliko finančno breme. Na ogled sem iz Kamnega odpotovala ob 08:30 uri in se vrnila ob 12:00. Z ogledom sva pričela ob 09:30 uri in zaključila ob 11:00 uri. Ogled je trajal skupno eno uro in pol, potovanje na ogled in povratek domov je trajalo skupno dve uri.

Zemljišča, katerim je potrebno določiti tržno vrednost v izvršilni zadevi, opr.št. I 85/2019 se nahajajo delno na južno pod naseljem Strmec v Občini Bovec, na nadmorski višini 939 m. Del zemljišč se nahaja na severovzhodnem delu naselja Strmec, na nadmorski višini cca 958 m. Območje opravljene cenitve zemljiških parcel je znotraj zavarovanega območja Triglavski narodni park.

Na pobočnem grušču iz karbonatnega gradiva se je razvila plitva evtrična rjava prst in rendzina ter sprana prst.

**Parcele št. 155/1,155/2, 182/13, 151, 72/1, 72/2 in 72/3, vse k.o. Strmec,** se nahajajo v enem zemljiškem kosu v brežini pod stanovanjsko hišo Strmec 4, na južni ekspoziciji. V preteklosti so bile bolj položne parcele, kjer je sloj prsti debelejši koriščene kot njivice za pridelavo osnovnih poljščin, vmes na bolj plitkih tleh in na terenu z večjim naklonom je bil trajni travnik. Parcele so nepravilnih oblik, v naravi je sedaj razgiban enokosni travnik z možnostjo jesenske paše rejnih živali, kar je

običajno drobnica. Trajni travnik je negojen, mestoma mahovit, sicer pa poraščen s pustimi travami in zelmi. Z omejeno uporabo kmetijske mehanizacije je možna pridelava zimske krme, naj južnejši del pa zarašča grmovje in gozdno drevje. Možnost strojne košnje je omejena na uporabo mostovne kosilnice. Dostop z državne ceste ima parcela št. 155/1 in je po namenski rabi 73% kmetijsko zemljišče ali 961 m<sup>2</sup> in 27% ali 355 m<sup>2</sup> območje stanovanj, kar upoštevam pri opredelitvi ekonomskih dejavnikov, ki izhajajo iz ocene naslednjih parametrov: lokacija, način koriščenja, dostop in velikost in oblika parcele in so ocenjeni za omenjeno parcelo -70%, pri preostalih parcelah v tem zemljiškem kosu pa -50%.

**Parcele št. 76/1,76/3 in 76/4, vse k.o. Strmec**, se nahajajo v brežini nad državno cesto v smeri Log pod Mangartom – Predel. Od državne ceste v nadaljevanju po urejeni gozdni vlaki v dolžini cca 300 m je dostop do vseh treh zemljiških parcel, ki se nahajajo na strmi brežini na južni ekspoziciji z naklonom od 30 % do 35%. Parcele so predstavljale enokosni travnik, sedaj že več let opuščen prvotne namembnosti in so v zaraščanju z grmovjem listavcev in iglavcev, s strani je zemljišče opredeljeno po namenski rabi delno kot gozd.

Opredelitev ekonomskih dejavnikov izhaja iz ocene naslednjih parametrov: lokacija, način koriščenja, dostop in velikost in oblika parcele in znaša 100%.

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 1 % 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 cenitve 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. Strmec 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. Strmec, 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	2205	155/1	26	961*	0,70	0,056	1	1,09	1 047,49
2	2205	155/2	39	565	0,50	0,056	1	1,09	615,85
3	2205	151	26	209	0,50	0,056	1	0,73	152,57
4	2205	182/13	39	570	0,50	0,056	1	1,09	621,30
5	2205	72/1	30	277	0,50	0,056	1	0,84	232,68
6	2205	72/2	18	1005*	0,50	0,056	1	0,50	502,50
7	2205	72/3	30	993	0,50	0,056	1	0,84	834,12
8	2205	76/1	10	2533*	0,70	0,056	1	0,39	987,87
9	2205	76/3	10	986*	0,70	0,056	1	0,39	384,54
10	2205	76/4	10	136*	0,70	0,056	1	0,39	53,04
Skupno				<b>8235</b>					<b>5 431,96</b>

Legenda: \* pomeni del površine zemljiške parcele po namenski rabi kmetijsko zemljišče

Vrednost solastninskega deleža do 11/20 = 5 431,96 € x 11/20 = **2 987,58 €**

### **ZAKLJUČEK**

Ocenjena tržna vrednost zemljiških parcel kot uvodoma opredeljene po namenski rabi kot kmetijska zemljišča, vsa v k.o. Strmec, v solastninskem deležu do 11/20 Ferdinand Kuk, Predgrad 40, 8342 Stari trg ob Kolpi, znaša **2 987,58 €**.



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