

Jožica Medved, univ.dipl.inž.agr.
Sodno cenilka in izvedenka kmetijske stroke
Kamno 3a
5222 Kobarid

Kamno, 06.10.2012

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU
PREJETO

16.10.2012

CENILNO POROČILO

PREDMET : ocena tržne vrednosti nepremičnin t.j. kmetijskih zemljišč v izvršilni zadevi upnice: Nova Ljubljanska banka d.d., Trg republike 2, Ljubljana, zoper dolžnika: 1. Keting, Proizvodno trgovsko podjetje d.o.o., Ajdovščina, Goriška c. 65, Ajdovščina in 2. Janez Kete, Lavričeva 71, Ajdovščina, zaradi izterjave denarnega zneska s pripadki:

1. parcela št. 5084/1 k. kult. travnik 6, v izmeri 7884 m², k.o. Bovec
2. parcela št. 5084/2, k. kult. njiva 6, v izmeri 205 m², k.o. Bovec
3. parcela št. 5084/3, k. kult. njiva 6, v izmeri 1424 m², k.o. Bovec
4. parcela št. 5089, k. kult. travnik 5, v izmeri 705 m², k.o. Bovec
5. parcela št. 4970, k. kult. travnik 6, v izmeri 3723 m², k.o. Bovec
6. parcela št. 4976/1, k. kult. travnik 6, v izmeri 3715 m², k.o. Bovec
7. parcela št. 4976/2, k. kult. njiva 6, v izmeri 802m², k.o. Bovec

NAROČNIK : Okrajno sodišče v Tolminu s sklepom IN 31/2011 z dne 20.10.2011 in dopis z dne 29.03.2012

LASTNIK: Janez Kete, Lavričeva 71, 5270 Ajdovščina, delež 1/1

VALUTA : 06.10.2012

STATUS ZEMLJIŠČ

Po pridobitvi posestnih listov ter katastrskih načrtov kmetijskih zemljišč in zemljiško knjižnih izpisov, katerih tržno vrednost naj ocenim, je bila pridobljeno potrdilo o namenski rabi zemljišč.

Obravnavana kmetijska zemljišča so v prostorskih sestavinah Srednjeročnega in Dolgoročnega plana Občine Bovec, razvrščena v naslednje planske kategorije :

1. Status drugega območja kmetijskega zemljišča imajo parcele :

- parcela št. 5084/1 k. kult. travnik 6, v izmeri 7884 m², k.o. Bovec
- parcela št. 5084/2, k. kult. njiva 6, v izmeri 205 m², k.o. Bovec
- parcela št. 5084/3, k. kult. njiva 6, v izmeri 1424 m², k.o. Bovec
- parcela št. 5089, k. kult. travnik 5, v izmeri 705 m², k.o. Bovec
- parcela št. 4970, k. kult. travnik 6, v izmeri 3723 m², k.o. Bovec
- parcela št. 4976/1, k. kult. travnik 6, v izmeri 3715 m², k.o. Bovec
- parcela št. 4976/2, k. kult. njiva 6, v izmeri 802 m², k.o. Bovec

Poleg razvrstitve navedenih zemljišč po Družbenem planu občine Bovec, pri cenitvi njihove tržne vrednosti upoštevam katastrske podatke ter dejansko rabo in stanje parcel v naravi.

Iz potrdila o namenski rabi zemljiških parcel Občine Bovec, je razvidno, da ima večina uvodoma naštetih parcel, poleg statusa drugo območje kmetijskih zemljišč, v manjši meri status gozdno zemljišče (na robovih in s strani deloma poraščena z gozdnim drevjem), razen parcele št. 5089 skupne površine 705 m², katere delež 16% površine ali 113 m² pripada namenski rabi razpršene poselitve in ta del parcele oceni cenilec gradbene stroke, preostalih 592 m² pa je po namenski rabi in v naravi kmetijsko zemljišče.

Cenitev opravi po predhodnem posvetu in razdelitvi dela s cenilcem gozdarske in gradbene stroke ter po stanju nepremičnin t.j. kmetijskih zemljišč v katastru in zemljiški knjigi ob upoštevanju namenske rabe po planskih aktih in stanja v naravi in cen primerljivih zemljišč v neposredni okolici znotraj k.o. Bovec.

UGOTOVITVE NA TERENU

Ogled nepremičnin t.j. kmetijskih zemljišč v postopku ocene njihove vrednosti je bil opravljen v k.o. Bovec dne 12.03.2012 skupaj s cenilcem gozdarske stroke Markom Janežem.

Kmetijska zemljišča v postopku ocene vrednosti v k.o. Bovec se nahajajo v zaselku Dolgi Laz na nadmorski višini cca 520 m in ob naselju Bavšica na nadmorski višini cca 710 m. Zemljišča so dostopna z motornimi vozili.

Geološka podlaga omenjene parcele so rečni sedimenti v terasah, prod, pesek, delno konglomerat in pobočni grušč, kar rezultira plitva tla, rendzina na karbonatnem fluvio glacialnemrodu, moreni in pobočnem grušču.

Kmetijska zemljišča v postopku ocene tržne vrednosti se nahajajo v dveh zemljiških kosih in sicer parcele št. 5084/1, 5084/2, 5084/3 in 5089 v okolici stanovanjske hiše s pripadajočim gospodarskim poslopjem kmetija pri Jouzelnu, Dolgi Laz 11, Bovec, na nadmorski višini cca 520 m in parcele št. 4970, 4976/1 in 4976/2 v gornjem delu naselja Bavščica na nadmorski višini cca 720 m.

Vpliv ekonomskih dejavnikov upoštevam na podlagi 7. člena Enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (Ur. l. SRS, št. 10/87 in 30/89) : prometni položaj 7 %, zaokroženosti kompleksa zemljišč 5 %, tržnost 5 %, možnost uporabe mehanizacije 3 % ali skupno 20 % pri oceni tržne vrednosti naslednjih parcel: 5084/1, del 5089, 4970, 4976/1 in 4976/2, vse k.o. Bovec.

Parcela št. 5084/1, k.o. Bovec, k. kult. travnik 6, v izmeri 7884 m², se nahaja znotraj kmetije pri Jouzelnu, severo-zahodno v pobočju nad stanovanjsko hišo Dolgi laz 11, na sončni ekspoziciji. V naravi je ograjen pašnik s farmskim pletivom, ki se koristi za pašo drobnice. Tla so plitva, mestoma štrli iz tal večje oz manjše kamnite gmote. Plitva humusna plast (A horizont) leži neposredno na apnencu. Gre za tip tal plitva rendzina, na površini poraščena s pustimi travami in zelmi. Od zunanjih omejitvenih činiteljev je potrebno omeniti plitva tla, razgiban relief in naklon zemljišča ter prisotnost kamenja tudi na površini preostalih zemljiških parcel, ki sestavljajo zemljiški kos oz kmetijo.

Geološka podlaga tal je menjavanje rdečkastega ploščatega apnenca in laporja z polami in gomolji roženca. Gre za pedosekvenco na trdih karbonatnih kameninah, kjer dominirajo gozdovi zaradi velikih reliefnih oscilacij in pogosto plitve talne odeje, medtem ko je izkrčeni del primeren za živinorejsko proizvodnjo, ki temelji na izkoriščanju voluminozne krme na planinskih pašnikih. Plitva humusna prst (A horizont) leži neposredno na apnencu ali dolomitu. Gre za tip tal plitva rendzina, ki ga ponekod obraščajo travinje, po večini pa tudi gozd. Kot omejitveni notranji faktor se pojavlja globina tal, saj ponekod srečujemo zelo plitve varietete rendzin. Od zunanjih omejitvenih činiteljev je potrebno omeniti razgiban relief in naklon zemljišč ter prisotnost kamenja tudi na površini zemljiških parcel.

Parcela št. 5084/2, k.o. Bovec, k. kult. njiva 6, v izmeri 205 m², se nahaja na j-z strani parcele št. 5084/1, k.o. Bovec in z njo tvori enovito pašno površino za ovce. Zemljišče ima ozko in podolgovato, na sredi prelomljeno obliko ter je pribrežno s sončno ekspozicijo.

Parcela št. 5084/3 k.o. Bovec, k. kult. njiva 6, v izmeri 1424 m², se koristi kot pašnik znotraj enovite pašne površine za pašo drobnice v neposredni okolici hleva za rejne živali.

Parcela št. 5089 k.o. Bovec, k. kult. travnik 5, v izmeri 705 m², je v naravi njiva za pridelovanje poljščin in vrtnin, nahaja se j-z pod stanovanjsko hišo Dolgi Laz 11, Bovec, katere delež 16% površine ali 113 m² pripada namenski rabi razpršene poselitve in ta del parcele oceni cenilec gradbene stroke, preostalih 592 m² pa je po namenski rabi in v naravi kmetijsko zemljišče in je v naravi njiva, ki jo je možno strojno obdelati, kar upoštevam s + 15 točkami in to na podlagi 3. člena Spremembe in dopolnitve enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (Ur. l. SRS, št. 10/87 in 30/89).

Parcela št. 4970, k. kult. travnik 6, v izmeri 3723 m², **parcela št. 4976/1**, k. kult. travnik 6, v izmeri 3715 m² in **parcela št. 4976/2**, k. kult. njiva 6, v izmeri 802 m², vse k.o. Bovec, se nahajajo v enem zemljiškem kosu, med Planinskim domom in stanovanjsko hišo v naselju Bavšica št.19. V naravi je v celoti grbinast ravninski travnik, znotraj Triglavskega parka.

Prvotno je bil ograjen s suho zidom, ki pa razpada. Obdan je z električno obodno ograjo za pašo konj. Na vzhodni strani rob pašnika na meji s sosednjo parcelo po vsej dolžini cca 200 m, porašča drevje jesena. Tla so plitva, mestoma kamnita in poraščena s pustimi travami in zelmi. Dostop je možen z motornimi vozili. Uporaba kmetijske mehanizacije je zaradi narave konfiguracije terena, omejena.

CENITVENE OSNOVE KMETIJSKE DEJAVNOSTI

- Zakon o kmetijskih zemljiščih – UPB2 (Ur.l. RS, št. 71/11 in 58/12)
- Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (Ur. l. SRS, št. 10/87 in 30/89)
- Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (Ur.l. SRS, št. 36/89)
- Osnove za cenitve kmetijskih zemljišč v letu 2012, povprečni setveni kolobarji po območjih, usklajeni na koordinacijskem odboru SIC KS Slovenje
- Strokovna priporočila koordinacijskega odbora SIC KS Slovenije za leto 2012

IZRAČUN VREDNOSTI NEPREMIČNIN

A) Povprečna vrednost proizvodnje na njivi 1. katastrskega razreda v k.o. Bovec za leto 2012 znaša 0,318 €/ m².

Kalkulacija je izdelana na podlagi značilne setvene sestave na območju k.o. Bovec, ob upoštevanju pridelkov na najboljših njivah in povprečnih cenah v začetku leta 2012 (Osnove za cenitve kmetijskih zemljišč v letu 2012, povprečni setveni kolobarji po območjih, usklajeni na KO društva SIC KS Slovenije). Tržno vrednost posameznih parcel izračunam na podlagi osnovne vrednosti, pri čemer upoštevam ponudbo in povpraševanje po primerljivih parcelah ob upoštevanju ekonomskih dejavnikov.

B) Ocenjena tržna vrednost kmetijskih zemljišč = št. točk x 0,1 x vr. pr. x pov. x E_{dej}

k.o.	Parc. št.	Katast. kultura	Površina m ²	Last. delež	Št. točk	Vr. proizv.	E _{dej}	Vrednost €/m ²	Vrednost deleža parc. €
Bovec	5084/1	tr. 6	7884,00	1/1	30	0,318	1,2	1,14	8 987,76
Bovec	5084/2	nj. 6	205,00	1/1	50	0,318	1,0	1,59	325,95
Bovec	5084/3	nj. 6	1424,00	1/1	50	0,318	1,0	1,59	2 264,16
Bovec	5089	tr. 5	592,00	1/1	35+15	0,318	1,2	1,91	1.129,54
Bovec	4970	tr. 6	3723,00	1/1	30	0,318	1,2	1,14	4262,09
Bovec	4976/1	tr. 6	3715,00	1/1	30	0,318	1,2	1,14	4244,22
Bovec	4976/2	nj. 6	802,00	1/1	30	0,318	1,2	1,14	914,28
Skupaj			18345,00						21.213,63

ZAKLJUČEK

Ocenjena je tržna vrednost kmetijskih zemljišč v lasti Janez Kete, Lavričeva 71, 5270 Ajdovščina, delež 1/1 in sicer: parcele št. 5084/1, 5084/2, 5084/3, del 5089, 4970, 4976/1 in 4976/2, vse k.o. Bovec, skupne površine 18345,00 m², znaša skupno 21.213,60€.



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