



VS0124780526

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

Datum: 04.07.2021

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU
Prejeto neposredno po pošti (navadno-priporočeno)
v 1 izvodi z (s) 1 prilogami.

24 -08- 2021

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne
št. R
Pisanje taksirano z EUR Podpis pristojne
sodne osebe:

CENILNO POROČILO

PREDMET: ocena tržne vrednosti kmetijskih zemljišč v k.o. Podbrdo
v izvršilni zadevi upnika:REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana
zoper dolžnika: MARTIN PIČULIN, Ulica XXX. Divizije 16, Portorož,
zaradi izterjave denarnega zneska:

1. parcela št. 590/3, k.o. Podbrdo, 41 bonitetnih točk, v izmeri 90 m²
2. parcela št. 590/6, k.o. Podbrdo, 42 bonitetnih točk, v izmeri 698 m²
3. parcela št. 592, k.o. Podbrdo, 41 bonitetnih točk, v izmeri 104 m²

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Tolminu, sklep opr. št. I 34/ 2020 z dne 17.02.2021

LASTNIŠTVO: MARTIN PIČULIN, Ulica XXX. Divizije 16, Portorož, delež do 1/1

OGLED: Kuk , dne 14.05.2021

VALUTA: julij 2021

STATUS ZEMLJIŠČA

Pri opredelitvi statusa zemljišč upoštevam namensko rabo opredeljeno s prostorskimi akti Občine Tolmin: Občinski prostorski načrt Občine Tolmin (Ur. list RS, št. 78/2012) kot izhaja iz potrdila Občine Tolmin št. 021-0037/2020/4 z dne 04.09.2020 in po podatkih PISO za Občino Tolmin:

1. Zemljiško parcelo v k.o. Podbrdo ocenimo **po namenski rabi**, opredeljena kot druga kmetijska zemljišča:
 - parcela št. 590/3, k.o. Podbrdo, 41 bonitetnih točk, v izmeri 90 m² (na parceli stojita dva v REN evidentirana objekta)
 - parcela št. 590/6, k.o. Podbrdo, 42 bonitetnih točk, v izmeri 698 m², od tega 95 % ali *663 m² kmetijsko zemljišče in 5 % ali 35 m² gozdno zemljišče
 - parcela št. 592, k.o. Podbrdo, 41 bonitetnih točk, v izmeri 104 m²

Zemljiške parcele kot uvodoma ocenim po namenski rabi v delu v katerem so opredeljena kot kmetijska zemljišča.

UGOTOVITVE NA TERENU

Terenski ogled nepremičnin, ki so predmet te cenitve sem opravila dne 24.09.2018 skupaj s cenilcem gozdarske in gradbene stroke. Odhod na ogled ob 12:45, pričetek ogleda na kraju samem ob 13:30, ogled trajal do 14:45 in povratek ob 16:00. Lastnik nepremičnin se ni udeležil ogleda.

Parcela št. 590/3, k.o. Podbrdo, 41 bonitetnih točk, v izmeri 90 m² je v celoti pozidana, na njej stoji stanovanjska hiša Kuk 13 in pripadajoče gospodarsko poslopje, vse se podira. Glede na namensko rabo ter uradno opredeljene bonitetne točke za kmetijsko zemljišče, tlorisno površino ocenim kot kmetijsko zemljišče.

Parcela št. 590/6 k.o. Podbrdo, 42 bonitetnih točk, v izmeri 688 m² je po namenski rabi *663 m² kmetijsko zemljišče, preostali pribrežni del je poraščen z grmovjem in posameznimi drevesi. Zemljiška parcela se nahaja ob državni cesti Bača pri Modreju – Podbrdo, neposredno ob stanovanjski hiši Kuk 13, po domače Prodar. Zemljišče je ravnina z J-Z ekspozicijo. Geološka podlaga je apnenec. Tla so plitva in gre za bivšo njivo, poraščena je s pustimi travami in zelmi ter že več let opuščena koriščenja v kmetijske namene. Dostop je iz državne ceste preko parcele št. 592; možna je omejena uporaba kmetijske mehanizacije.

Parcela št. 592 k.o. Podbrdo, 41 bonitetnih točk, v izmeri 104 m² je nepravilne oblike dveh trikotnikov in meji neposredno na državno cesto Bača pri Modreju – Podbrdo in stanovanjsko hišo Kuk 13. V naravi je zaraščeno s plevelnimi vrstami

Opredelitev ekonomskih dejavnikov za parcele št. 590/3, 590/6 in 592, vse k.o. Podbrdo izhaja iz ocene naslednjih parametrov:

- lokacija = - 5%;
- način koriščenja = - 15%;
- dostop = + 5 %;
- velikost in oblika parcele = - 5 %;

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 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 2020, povprečni setveni kolobarji po območjih, usklajeni na koordinacijskem odboru SIC KS Slovenije
- Strokovna priporočila koordinacijskega odbora SIC KS Slovenije za 2020 (smernice)
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (IVSC)
- Podatki o zemljiških parcelah v zemljiški knjigi pri Okrajnem sodišče v Tolminu in GURS za občino Tolmin ter Pedološke karte RS

IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

- A) Povprečna vrednost proizvodnje na njivi 1. katastrskega razreda v k.o. Podbrdo za leto 2020 za leto 2020 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. Podbrdo, ob upoštevanju pridelkov na najboljših njivah in povprečnih cenah v začetku leta 2020 (Osnove za ceno 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_{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. %	vrednost €/m ²	Vrednost parcele €
1	2242	590/3	41	90	0,80	0,092	2	1,51	135,90
2	2242	590/6	42	*663	0,80	0,092	2	1,54	1021,02
3	2242	592	41	104	0,80	0,092	2	1,51	157,04

Skupno

1313,96

*663 m² je površina po namenski rabi kmetijsko zemljišče

ZAKLJUČEK

Ocenjena tržna vrednost kmetijskih zemljišč parcelne številke 590/3, 590/6 in 592, vse k.o. Podbrdo znaša skupno **1313,96 €**.



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