

18 -04- 2019

PREJETO

Ocena vrednosti nepremičnin v k.o. Log in k.o. Brezovica

- ocena vrednosti kmetijskih zemljišč
- ocena vrednosti stavbnih zemljišč
- ocena vrednosti gozda



BIZJAK VOJMIR, univ. dipl. inž. agr.,
sodni cenilec za kmetijsko stroko
Selska cesta 6
4260 BLED

GSM: 041 366 524
e- mail : vojko.bizjak@masicom.net

**Vojmir Bizjak, univ.dipl.ing.agr.
Sodni cenilec za kmetijstvo
Selska cesta 6
4260 BLED**

**NASLOV ZA VROČANJE IN SPREJEMANJE POŠTE:
Obrtniška cesta 26
1420 TRBOVLJE**

**Telefon: 041 366 524
e- mail : vojko.bizjak@masicom.net**

In 68/2014

Izvršilna zadeva:

Upnika:
Banka Intesa Sanpaolo d.d., Pristaniška ulica 14, Koper - Capodistria

zoper dolžnika:
Frančiška Kavčnik, Stara cesta 23, Brezovica pri Ljubljani,
ki ga zastopa Odvetniška družba dr. Aljoša Dežman, o.p., d.o.o., Vurnikova ulica 2 Ljubljana,
Alojzij Kavčnik starejši, Stara cesta 23, Brezovica pri Ljubljani,
ki ga zastopa Odvetniška družba dr. Aljoša Dežman, o.p., d.o.o., Vurnikova ulica 2 Ljubljana,
Alojzij Kavčnik, Stara cesta 23, Brezovica pri Ljubljani,
ki ga zastopa zakoniti zastopnik stečajni upravitelj VIGGEN, davčno svetovanje, Ronnie
Christoper Horvat, s.p., Ronnie Christoper Horvat, Brezje 10, Moravske Toplice

zaradi izterjave 34.579,53 € , na podlagi č. 178 ZIZ.

Bled, 7. april 2019

PODATKI O CENITVI

Naročnik cenitve: OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI
Cankarjev trg 3
1360 VRHNIKA

Izvajalec cenitve: Vojmir Bizjak
Sodni cenilec za kmetijsko stroko
Selska cesta 6
4260 Bled

Zadeva: Ocena vrednosti nepremičnin v k.o. Log in k.o Brezovica

Datum izdelave mnenja: 7.4.2019

Cenilec: Vojmir Bizjak, univ.dipl.inž. kmet.,
sodni cenilec za kmetijsko stroko

Dokument cenilca: SU 8/90 – 16

POVZETEK

Namen cenitve je ugotoviti vrednost nepremičnin v k.o. Log in k.o. Brezovica, ki so predmet izvršbe in so v solasti dolžnikov. Poštena tržna vrednost znaša 118.643,99 €.

1.0 UVOD

Na osnovi sklepa Okrajnega sodišča na Vrhniki sem v izvršilni zadevi upnika Banka Intesa Sanpaolo d.d., Pristaniška ulica 14, Koper – Capodistria, zoper dolžnika Frančiška Kavčnik, Stara cesta 23, Brezovica pri Ljubljani, ki ga zastopa Odvetniška družba dr. Aljoša Dežman, o.p., d.o.o., Vurnikova ulica 2 Ljubljana, Alojzij Kavčnik starejši, Stara cesta 23, Brezovica pri Ljubljani, ki ga zastopa Odvetniška družba dr. Aljoša Dežman, o.p., d.o.o., Vurnikova ulica 2 Ljubljana, Alojzij Kavčnik, Stara cesta 23, Brezovica pri Ljubljani, ki ga zastopa zakoniti zastopnik stečajni upravitelj VIGGEN, davčno svetovanje, Ronnie Christoper Horvat, s.p., Ronnie Christoper Horvat, Brezje 10, Moravske Toplice zaradi izterjave 34.579,53 €, na podlagi č. 178 ZIZ, določen za cenilca z namenom, da izdelam cenitev dolžnikovih nepremičnin v k.o. Log in k.o. Brezovica, ki so predmet izvršbe. Na osnovi istega sklepa sem k cenitvi pritegnil tudi Alojza Miklavčiča, sodnega cenilca za gozdarsko stroko, z dodatnim sklepom sodišča dne 18.3.2019 pa še Metoda Pavlico, sodnega cenilca za gradbeno stroko in saj so predmet izvršbe tudi gozd in stavbno zemljišče.

2.0 PODATKI O PARCELAH

Predmet cenitve so parcele 537/1, 537/2, 537/3, 580/39, k.o. Log, vse v lasti Frančiške Kavčnik, Stara cesta 23 Brezovica, parcele 1025, 1028, 603/1, 619/1, 620/1, 628/1 in 631/1 k.o. Log, v lasti Alojzija Kavčnika st., Stara cesta 23, Brezovica ter parcela 2783/7 k.o. Brezovica, v lasti Alojzija Kavčnika, Stara cesta 23, Brezovica.

Velikost in namenska raba zemljišč :

Katastrska občina 1996 Številka parcele 1025

POVRŠINA PARCELE (M2)	3.690
-----------------------	-------

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
območja gozdnih zemljišč	738
najboljša kmetijska zemljišča	2.952

Katastrska občina 1996 Številka parcele 1028

POVRŠINA PARCELE (M2)	3.989
-----------------------	-------

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	3.989

Katastrska občina 1996 Številka parcele 537/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	5.551
-----------------------	-------

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	5.551

Katastrska občina 1996 Številka parcele 537/2

POVRŠINA PARCELE (M2)	3.176
-----------------------	-------

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	3.176

Katastrska občina 1996 Številka parcele 537/3

POVRŠINA PARCELE (M2)	4.024
-----------------------	-------

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	4.024

Katastrska občina 1996 Številka parcele 580/39

POVRŠINA PARCELE (M2)	16.728
-----------------------	--------

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	16.728

Katastrska občina 1996 Številka parcele 603/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	3.994
-----------------------	-------

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča	399
najboljša kmetijska zemljišča	3.595

Katastrska občina 1996 Številka parcele 619/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	7.423
-----------------------	-------

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	7.423

Katastrska občina 1996 Številka parcele 620/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	8.732
-----------------------	-------

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
območja stanovanj	961
najboljša kmetijska zemljišča	7.771

Katastrska občina 1996 Številka parcele 628/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	3.502
-----------------------	-------

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	3.502

Katastrska občina 1996 Številka parcele 631/1

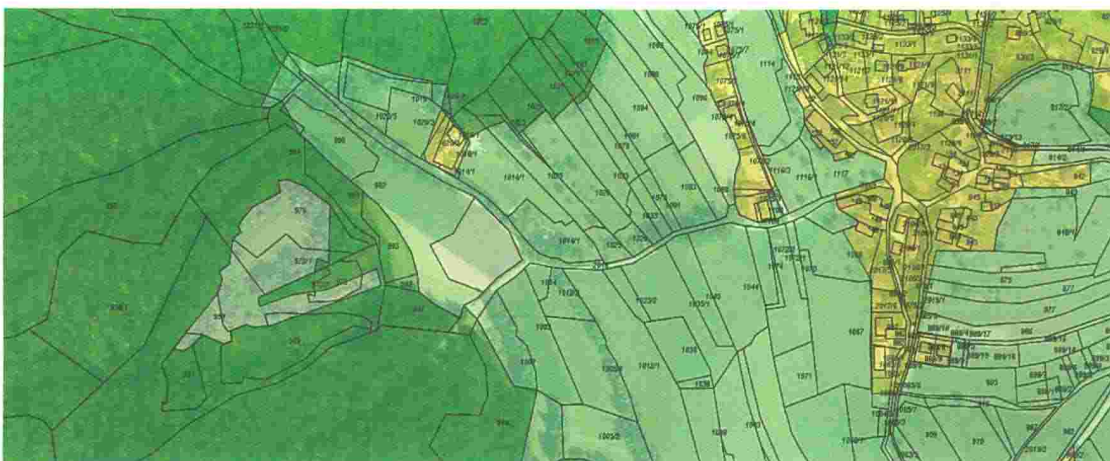
POVRŠINA PARCELE (M2)	4.635
-----------------------	-------

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	4.635

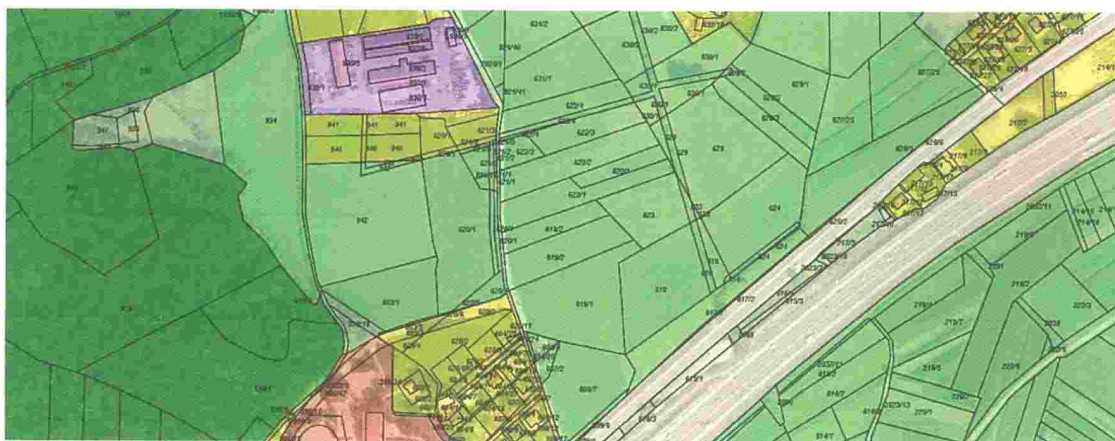
Katastrska občina 1724 Številka parcele 2783/7

POVRŠINA PARCELE (M2)	5.880
-----------------------	-------

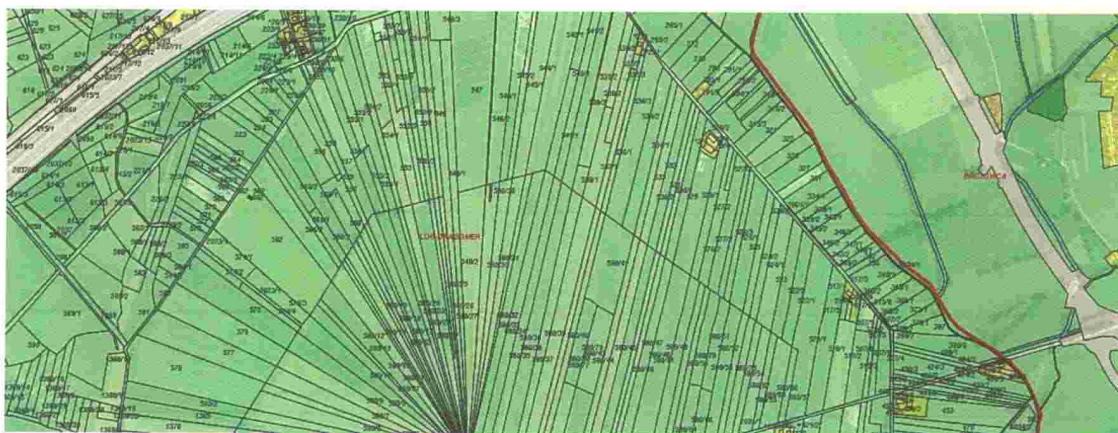
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	5.880



Izsek iz grafičnega dela prostorskega plana Občine Log - Dragomer (Parcele 1025, 1028))



Izsek iz grafičnega dela prostorskega plana Občine Log - Dragomer (Parcele 603/1, 619/1, 620/1, 628/1 in 631/1)



Izsek iz grafičnega dela prostorskega plana Občine Log - Dragomer (Parcele 537/1, 537/2, 537/3, 580/39)



Izsek iz grafičnega dela prostorskega plana Občine Brezovica (Parcela 2783/7)

Iz grafičnega dela prostorskega plana Občin Log Dragomer in Brezovica je razvidno, da večina parcel, ki so predmet cenitve, spada v območje prvih ali drugih kmetijskih zemljišč, razen parcele 1025 k.o. Log, katere del spada v območje gozda in parcele 620/1 iste k.o., katere del spada v območje stavbnih zemljišč.

Parcele 537/1, 537/2, 537/3, 580/39 in 2783/7 ležijo na območju Krajinskega parka Ljubljansko barje, na območju ekološko pomembnega in zavarovanega območja, parcele 537/1, 537/2, 537/3, 580/39 pa še na območju Nature 2000 in na območju varstvenega režima kulturne dediščine (kulturna krajina, arheološka dediščina).

3.0. OGLED NEPREMIČNINE NA KRAJU SAMEM

Ogled parcel je bil opravljen 18.3.2018 ob 14.00. Na ogledu sva bila prisotna cenilca za kmetijsko in gozdarsko stroko, stranke niso bile vabljeni, saj to v sklepu ni bilo zahtevano. Cenilec za gradbeništvo je ogled opravil v aprilu, saj je bil sklep za njegovo imenovanje izdan naknadno.

- **Parcela 1025 k.o. Log** je v naravi del travnik, del gozd, del parcele pa je zasajen s sadnim drevjem, parcela leži v blagem nagibu, pod 10 %
- **Parcela 1028 k.o. Log** je v naravi del travnik, del gozd, del parcele pa je zasajen s sadnim drevjem, parcela leži v blagem nagibu, pod 10 %
- **Parcele 537/1, 537/2, 537/3, 580/39, 603/1 in 620/1 k.o. Log** so v naravi barjanski travniki, parcele ležijo v ravnini,
- **Parcela 619/1, 628/1 in 631/1 k.o. Log** so v naravi travniki, parcele ležijo v ravnini,
- **Parcela 2783/7 k.o. Brezovica** je v naravi njiva, v ravnini.



Parcela 1025 k.o. Log



Parcela 1028 k.o. Log



Začetek parcel 573/2 (desno) in 573/3 (levo) k.o. Log, pogled s severovzhoda, v ozadju v nadaljevanju obeh parcel je že vidna 573/1 k.o. Log.



Parcela 573/1 k.o. Log



Parcela 580/39 k.o. Log



Parcela 603/1 k.o. Log



Parcela 619/1 k.o. Log



Parcela 620/1 k.o. Log



Parcela 628/1 k.o. Log



Parcela 631/1 k.o. Log



Parcela 2783/7 k.o. Brezovica

4.0. NAČIN CENITVE IN VIRI

Po sklepu sodišča sem dolžan oceniti pošteno tržno vrednost zemljišča. Tržno vrednotenje kmetijskega zemljišča je poskus določiti vrednost kmetijskega zemljišča, kakršna bi lahko bila za to kmetijsko zemljišče v tistem času realno dosegljiva na trgu (poštena tržna vrednost kmetijskega zemljišča). Tržna vrednost je opredeljena kot znesek izražen v denarju, za katerega naj bi voljan kupec in prodajalec izvršila razumsko transakcijo pod pogojem, da nobeden od njiju ni prisiljen v transakcijo.

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna
- obe strani v poslu sta obveščeni in vsaka deluje s svojimi najboljšimi interesi
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano nepremičnino in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški in obveznosti, nastali v teku transakcije

V skladu z dogovorjenimi smernicami Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke sem dolžan tržno vrednost kmetijskega zemljišča določiti skladno s priporočili združenja, ki v osnovi upoštevajo:

- Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti in
- Slovenske poslovno finančne standarde za ocenjevanje vrednosti.

Za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča se uporablja:

- a./ način primerljivih prodaj in
- b./ dohodkovni način.

Za izračun tržne vrednosti investicij na zemljiščih (trajni nasadi, objekti, ipd) pa še

- c./ stroškovni način.

a./ Metoda tržnih neposrednih primerjav

S tem načinom določimo tržno vrednost nepremičnine na osnovi izvedenih prodaj za enako ali zelo podobno nepremičnino. Metoda temelji na načelu, da kupec ni pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znašajo stroški pridobitve podobne nepremičnine z enako koristnostjo.

Način tržnih neposrednih primerjav ima običajno tri stopnje:

- na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih nepremičnin
- potrebno je preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki in transakcije pri katerih se poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije
- Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih prodaj in obravnavano nepremičnino z vrednotenjem vsake razlike, ki jo prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo pošteno tržno vrednost nepremičnine

b./ Dohodkovna metoda

Dohodkovna metoda temelji na osnovi njene produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dobička ob primerni stopnji kapitalizacije. Bodoči dobiček je realno načrtovan čisti dobiček, ki ga ocenjevana nepremičnina ob primerni rabi ustvari na letni ravni. Pri kmetijskih zemljiščih je dobiček izračunan na osnovi načrtovanega donosa ob upoštevanju kakovosti zemljišče, omejitvenih faktorjev in realnega upoštevanja vpliva faktorjev, ki lahko vplivajo na dohodek (lokacije, oblika parcele, dostop, vrsta koriščenja parcele). V kombinaciji s primerjavo razvoja trga kmetijskih zemljišč je možno na osnovi izvedenih primerljivih prodaj oceniti tudi verjetnost, koliko več je možni kupec ponuditi za omenjeno nepremičnino.

Ob možni trajni izgubi kmetijskega zemljišča za izračun uporabimo vrednost bodočega prihodka.

Vrednost nepremičnine je po dohodkovni metodi izračunana s pomočjo naslednje formule:

$$V = I \times R$$

Kjer je:

V = vrednost nepremičnine

I = neto dohodek (dobiček)

R = stopnja kapitalizacije

Za vsako ocenjevano območje, kjer se nahajajo kmetijska zemljišča si je potrebno izbrati primeren kolobar, ki je na območju tudi razširjen v praksi. Upoštevani so pridelki, ki jih lahko dosegamo v tem območju na najboljših njivah ob upoštevanju dobre kmetijske prakse in uveljavljene agrotehnike. Kolobar je sestavljen na osnovi povprečnega setvenega koledarja Društva sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije in je osnova za izračun dohodka na teh zemljiščih.

ODLOČITEV ZA CENILNI PRISTOP IN OSNOVE ZA DOLOČITEV PRIMERNE TRŽNE CENE

Na osnovi priporočil in smernic tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije sem se v konkretnem primeru odločil za cenitev po dohodkovni metodi.

Običajno ocenjujem po kombinirani metodi (dohodkovni in primerjalni), tokrat pa za primerjalno nimam dovolj kvalitetnih in zanesljivih podatkov. V k.o. Log so v letu 2016 in 2017 sicer bile opravljene štiri transakcije, cena za m² se je gibala od 0,37 € do 2,2 €, vendar so transakcije časovno preveč oddaljene, pa tudi pogojev, pod katerimi so bile opravljene, ne morem preveriti.

Za območje, kjer se nahajajo kmetijska zemljišča sem si izbral spodaj navedeni kolobar, ki je v teh krajih razširjen. Pridelki so povprečni, ki jih lahko dosegamo v teh krajih na najboljših njivah. Kolobar je sestavljen na osnovi povprečnega setvenega koledarja Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije in je osnova za izračun dohodka na kmetijskem zemljišču.

Cenitev je narejena po dohodkovni metodi glede na kolobar z upoštevanjem faktorja kakovosti zemljišča in zmožnosti doseganja pridelka, glede na kolobar in na pridelek na najboljših njivah, to je na njivah s 100 bonitetnimi točkami. Pri izračunu so upoštevani tudi faktorji, ki imajo neposreden vpliv na tržno ceno zemljišča.

Okrožno sodišče Ljubljana - gričevnat in hribovski predel

kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RČ. dohod.	RČ čisti dob.
kultura	delež	kg/m ²	€/kg	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²	€/m ²
pšenica (strnine)	0,2500	0,7500	0,1810	0,0339	0,6900	0,0234	0,0105	0,0032
naknadni posevki.*	0,2500	3,0000	0,0120	0,0090	0,7000	0,0063	0,0027	0,0008
koruza	0,3000	0,8500	0,1700	0,0434	0,8600	0,0373	0,0061	0,0018
vrtnine	0,0200	3,0000	0,3100	0,0186	0,7500	0,0140	0,0047	0,0014
krompir	0,1000	3,0000	0,3300	0,0990	0,7300	0,0723	0,0267	0,0080
oljnice	0,0000	0,0000	0,4500	0,0000	0,7600	0,0000	0,0000	0,0000
TDM	0,3300	1,0000	0,1100	0,0363	0,5600	0,0203	0,0160	0,0048
Subvencija	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676	0,0203
SKUPAJ	1,0000			0,3078		0,1735	0,1342	0,0403
Skupaj za 100 bon.točk				0,3621		0,2042	0,1579	0,0474

Na podlagi lastnosti zemljišča se vrednost zemljišča lahko poveča ali zmanjša za vpliv ekonomskih dejavnikov-faktorjev, in sicer za naslednje odstotke:

- lokacija -50% +50%
- način koriščenja zemljišča -50% +50%, vrtovi do +100%
- dostop do parcele -15% +15%
- velikost in oblika parcele -15% +15%

Za parceli 1025 (kmetijski del) in 1028 v k.o. Log sem upošteval naslednje dejavnike:

- lokacija	0%
- način koriščenja zemljišča	0%
- dostop do parcele	+15%
- velikost in oblika parcele	+ 5%
SKUPAJ :	+20 %

Za parcele 537/1, 537/2, 537/3, 580/39 v k.o. Log sem upošteval naslednje dejavnike:

- lokacija	0%
- način koriščenja zemljišča	-50%
- dostop do parcele	+15%
- velikost in oblika parcele	+ 5%
SKUPAJ :	- 30 %

Za parcele 603/1, 619/1, 620/1 (del), 631/1, v k.o. Log ter parceli 1783/7 k.o. Brezovica sem upošteval naslednje dejavnike:

- lokacija	0%
- način koriščenja zemljišča	- 40%
- dostop do parcele	+15%
- velikost in oblika parcele	+ 5%
SKUPAJ :	- 20 %

Za parcelo 628/1 v k.o. Log sem upošteval naslednje dejavnike:

- lokacija	0%
- način koriščenja zemljišča	0%
- dostop do parcele	+ 5%
- velikost in oblika parcele	+ 5 %
SKUPAJ :	+ 10 %

V cenitvi se odločim za 2 % pričakovan donos.

5.0. CENITEV – IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA

Parametri potrebni za izračun vrednosti zemljišča:

V	= tržna vrednost v EUR
P	= površina parcele v m ²
čd	= čisti dobiček m ² najboljšega zemljišča danega območja v € – 0,0474
f.ekd	= faktor ekonomskih dejavnikov
bon.t.	= bonitetne točke ocenjevanega zemljišča;
p.d.	= pričakovan donos.

$$V = \frac{P * \check{c}d * f.ekd * bon.t.}{pd}$$

5.0. CENITEV

K.o. Log

Parc. št. : 1025 -del

P	čd	f ekd	bon.t	p.d.	V
m2	€/m2				€
2952	0,0474	1,2	0,58	0,02	4.869,38 €

Parc. št. : 1028

P	čd	f ekd	bon.t	p.d.	V
m2	€/m2				€
3989	0,0474	1,2	0,62	0,02	7.033,72 €

Parc. št. : 537/1

P	čd	f ekd	bon.t	p.d.	V
m2	€/m2				€
5551	0,0474	0,7	0,38	0,02	3.499,46 €

Parc. št. : 537/2

P	čd	f ekd	bon.t	p.d.	V
m2	€/m2				€
3176	0,0474	0,7	0,38	0,02	2.002,21 €

Parc. št. : 537/3

P	čd	f ekd	bon.t	p.d.	V
m2	€/m2				€
4024	0,0474	0,7	0,38	0,02	2.536,81 €

Parc. št. : 580/39

P	čd	f ekd	bon.t	p.d.	V
m2	€/m2				€
16728	0,0474	0,7	0,28	0,02	7.770,49 €

Parc. št. : 603/1

P	čd	f ekd	bon.t	p.d.	V
m2	€/m2				€
3994	0,0474	0,8	0,32	0,02	2.423,24 €

Parc. št. : 619/1

P	čd	f ekd	bon.t	p.d.	V
m2	€/m2				€
7423	0,0474	0,8	0,32	0,02	4.503,68 €

Parc. št. : 620/1 del

P	čd	f ekd	bon.t	p.d.	V
m2	€/m2				€
7771	0,0474	0,8	0,32	0,02	4.714,82 €

Parc. št. : 628/1

P	čd	f ekd	bon.t	p.d.	V
m2	€/m2				€
3502	0,0474	1,1	0,58	0,02	5.295,23 €

Parc. št. : 631/1

P	čd	f ekd	bon.t	p.d.	V
m2	€/m2				€
4635	0,0474	0,8	0,32	0,02	2.812,15 €

K.o. Brezovica

Parc. št. : 2783/7

P	čd	f ekd	bon.t	p.d.	V
m2	€/m2				€
5880	0,0474	0,8	0,21	0,02	2.341,18 €

69.625

SKUPAJ:

49.802,39 €

REKAPITULACIJA PO PARCELAH

parc. št.	Kmetijsko zemljišče		Gozdno zemljišče		Stavbno zemljišče		Vrednost parcel
	površina	vrednost	površina	vrednost	površina	vrednost	
1025	2952	4.869,38 €	738	889,29 €			5.758,67 €
1028	3989	7.033,72 €					7.033,72 €
537/1	5551	3.499,46 €					3.499,46 €
537/2	3176	2.002,21 €					2.002,21 €
537/3	4024	2.536,81 €					2.536,81 €
580/39	16728	7.770,49 €					7.770,49 €
603/1	3994	2.423,24 €					2.423,24 €
619/1	7423	4.503,68 €					4.503,68 €
620/1	7771	4.714,82 €			961	67.952,31 €	72.667,13 €
628/1	3502	5.295,23 €					5.295,23 €
631/1	4635	2.812,15 €					2.812,15 €
2783/7	5880	2.341,18 €					2.341,18 €

SKUPAJ:

118.643,99
€

REKAPITULACIJA

vrednost kmetijskih zemljišč .	49.802,39 €
vrednost gozda .	889,29 €
vrednost stavbnih zemljišč	67.952,31 €
SKUPAJ:	118.643,99 €



Vojko Bizjak, univ.dipl.ing.agr.

Priloge:

- priloga 1 cenitev gozdnih zemljišč
- priloga 2 cenitev stavbišč in objektov

PRILOGA I

Anton Miklavčič, univ.dipl.ing.gozd.
Sodni izvedenec in cenilec gozdarske stroke
Pod gozdom IV/13, 1290 Grosuplje

Tel. 01 7872 397, GSM 041 877 773
E-mail: tone.miklavcic@masicom.net

Ocena nepremičnine v izvršilni zadevi 1194 In 68/2014
Okrajno sodišče na Vrhniki

Grosuplje, marec 2019.

U v o d

Po pooblastilu Vojka Bizjaka, sodnega izvedenca in cenilca kmetijske stroke sem opravil cenitve nepremičnine v izvršilni zadevi 1194 In 68/2014 Okrajnega sodišča na Vrhniki. Nepremičnina je gozdna parcela v k.o. 1996 Log, parc. št. 1025 del s površino 738 m².

Ogled nepremičnine na kraju samem sem opravil dne 19. marca 2019. Za identifikacijo parcele in njenih mej sem uporabil orto-foto posnetek obravnavanega območja in navigacijsko napravo Garmin GPSmap 60Cx.

Strokovne podlage za cenitev

- Ogled gozdov na kraju samem z oceno in izmero elementov za izračun vrednosti.
- Cenitev gozdov in gozdnih škod – Winkler 1996
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov – Društvo sodnih izvedencev in cenilcev gozdarstva Slovenije
- Vpogled v področni gozdnogospodarski načrt
- Odredba o določitvi normativov za dela v gozdarstvu.
- Primerjava z doseženimi cenami podobnih gozdov v tem območju
- Revizijsko poročilo Računskega sodišča o cenitvah MZIP, marec 2014
- Spletna aplikacija ZGS – podatki o parceli
- Podatki o namenski rabi v aplikaciji GURS

Izjava izvedenca

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- So podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu preverjeni v skladu z možnostmi, ter uporabljeni v dobri veri.
- So prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in da so nepristranski.
- Nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa, ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Sem osebno preveril podatke o nepremičnini, ki je predmet tega poročila.
- Mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči.
- So moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani, ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma, ki jih vsebujejo Slovenski poslovno finančni standardi.

Metodologija ocenjevanja gozdnih sestojev

Osnovna metoda ocenjevanja odraslih gozdnih sestojev temelji na podlagi njihove proizvodne sposobnosti, ki je odvisna predvsem od plodnosti zemljišča, ki se odraža v velikosti prirastka, kvalitete gozdnega sestoja in stroškov proizvodnje. Na ta način izračunamo pričakovani letni donos in iz tega ekonomsko upravičeno vrednost gozda. Na tržno vrednost gozda vplivajo še drugi faktorji kot je krajevno povpraševanje, velikost parcel, bližina zazidalnih površin ipd.

Ugotovitve in izračun.

Obravnavana parcela, katere del je gozdno zemljišče se nahaja zahodno od naselja Dragomer in sega od krajevne ceste Dragomer – Ferjanka v rahlo nagnjeno vznožje severnega gozdnatega pobočja Debeli hrib. Zemljišče je položno, tla so globoka, prevladuje gozdna združba Quercus Fagetum. Gozdni del parcele porašča odrasel sestoj bukve in hrasta, ter ob robu mlajši sestoj smreke. Hrast in smreka sta povprečne do dobre kvalitete, bukev pa je tehnično primerna samo za drva. Gozdni sestoj je sicer ohranjen in ocenjujem lesno zalogo na 400 m³/ha z 70% deležem listavcev.

Spravilo lesa do kamionske ceste je možno traktorsko po kmetijskem delu parcele na razdalji do 180 m.

Osnove za izračun	iglavci	listavci
- povprečna prod. cena lesa €/m ³	59,50	60,00
- proizvodni stroški €/m ³	21,48	20,20
- vrednost lesa na panju €/m ³	38,02	39,80

Letni donos iglavcev (R) pri 3,00% letnem prirastku = 116,34 €/ha

Letni donos listavcev (R) pri 2,50% letnem prirastku = 245,17 €/ha

Skupaj letni donos 361,51 €/ha

Vrednost za gozd: $V = R / 0,0p = 361,51 \text{ €} / 0,03 = 1,205 \text{ €/m}^2$

Vrednost gozdne parcele št. 1025 del: 738 m² x 1,205 €/m² = 889,29 €

ZAKLJUČEK

Del parcele št. 1025 v k.o. 1996 Log s površino 738 m², ki je po namenski rabi in v naravi gozdno zemljišče ocenjujem na vrednost 889,29 €.

Grosuplje, 10. aprila 2019.



Cenilec: Anton Miklavčič

PRILOGA II

**OCENE TRŽNE
VREDNOSTI NEPREMIČNINE**

zemljišče

kraj
Dragomer
1351 Brezovica pri Ljubljani

CENITVENO POROČILO

vrednotenja nepremičnine

A. UVODNI DEL

Naročnik :

Naročnik cenitve je Okrajno sodišče na Vrhniki v izvršilni zadevi In 68/2014, upnika

Banka Intesa Sanpaolo d.d., Pristaniška ulica 014, Koper Capodistria, zoper dolžnike

Frančiška Kavčnik, Stara cesta 23, Brezovica pri Ljubljani

Alojzij Kavčnik starejši, Stara cesta 23, Brezovica

Alojzij Kavčič mlajši, Stara cesta 23, Brezovica

Predmet cenitve – identifikacija posesti:

Na podlagi SKLEPA Sodišča in prejetih podatkov nosilca naloge g. Vojka Bizjaka, je naloga moje cenitve ovrednotenje tržne vrednosti zazidljivega dela parcele št. 620/1 v K.O.1996- LOG.

Ta v naravi predstavlja del zemljišča južnega območja zazidljive cone v soseščini stanovanjske hiše na Ljubljanski cesti št. 26, v naselju Dragomer.




Zemljiško knjižni podatki : (priloga)

Po vpogledu v podatke zemljiške knjige z dne 08.04.2019, so za obravnavano parcelo lastninski vpisi sledeči :

- lastninka pravica Alojzij Kavčnik starejši, imetnik v deležu do celote 1/1

Katastrski podatki

1 / parcela

 Parcele						
Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
1996 LOG	620/1	8.732	NE	53,32		

Legenda podatkov:



Register nepremičnin



Zemljiški kataster

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 1996 Številka parcele 620/1

POVRŠINA PARCELE (M2)	8.732
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)

Kmetijsko zemljišče	8.732
---------------------	-------

NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	7.771
območja stanovanj	961

BONITETNE TOČKE	32
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	8.732

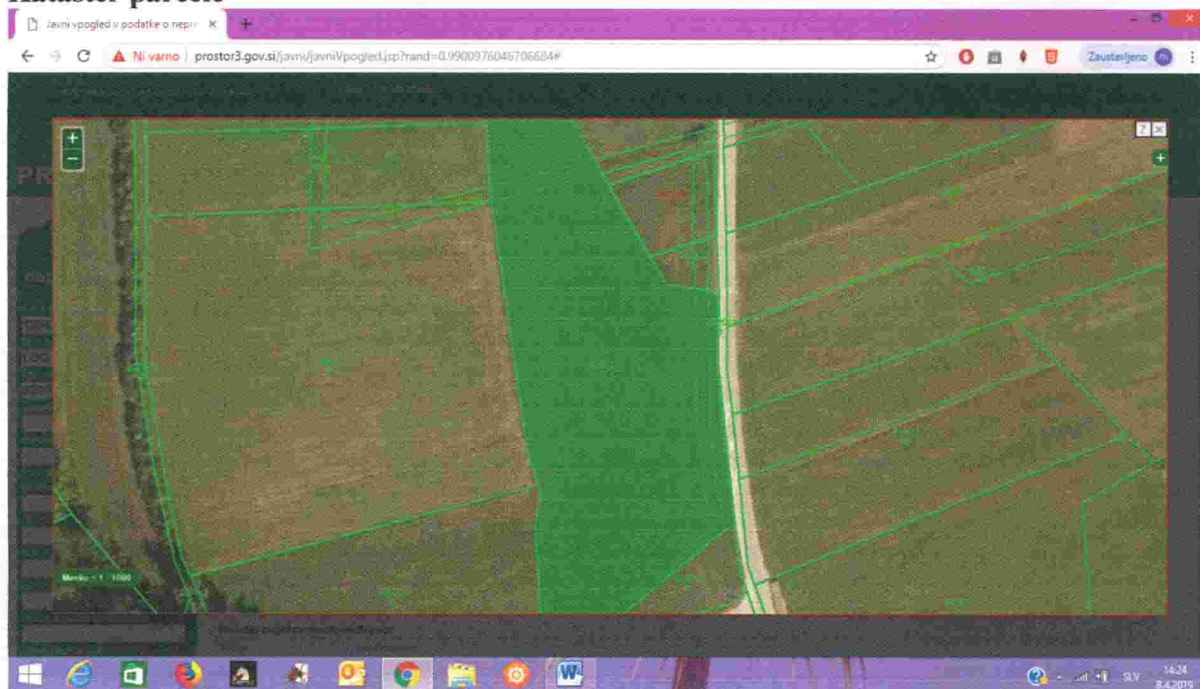
Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				



Na izbrani parceli ni stavbe

Kataster parcele



Standard in namen ocenitve :

Ugotovitev tržne vrednosti nepremičnine po sedanjem stanju, za namen prisilne prodaje zemljišča, zaradi poplčila dolga.

Datum ocenjevanja :

Ocena vrednosti nepremičnin je izdelana v mesecu aprilu 2019, na datum ogleda 08.04. 2019.

Izvajalec cenitve

Sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke Pavlica Metod, Valvazorjev trg 9, 1270 Litija.

B/ Predstavitev podatkov

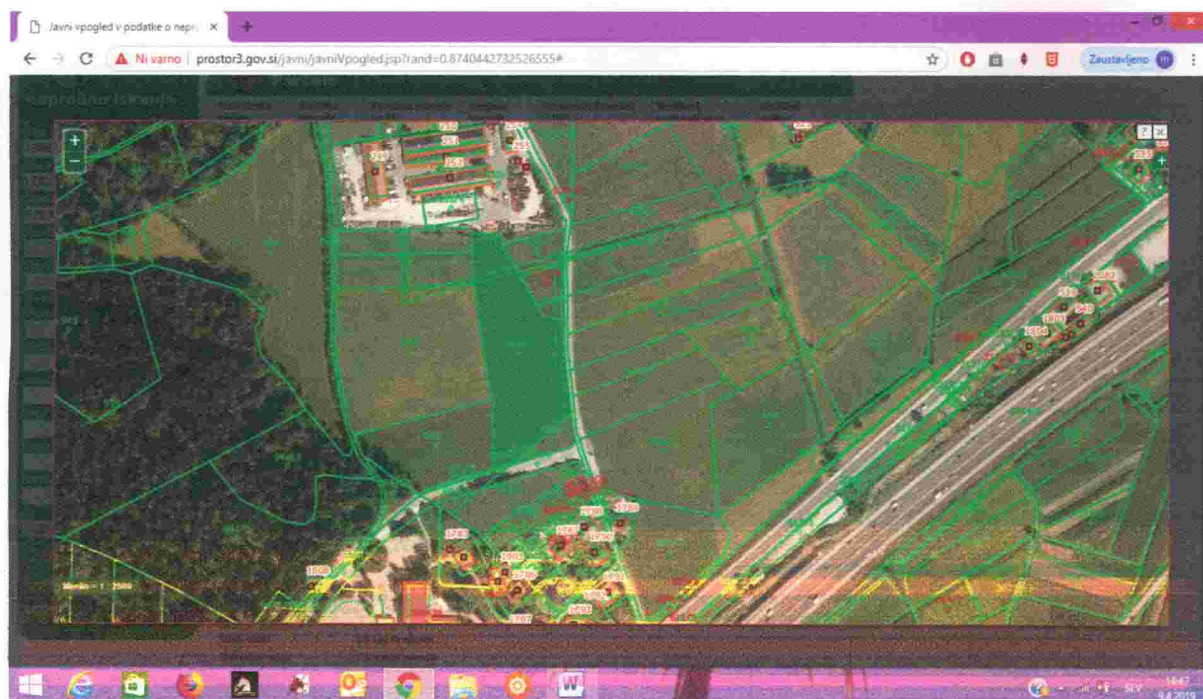
1/ Splošni podatki o regiji, kraju, ter trgu nepremičnin na tem področju
Predmetna nepremičnina leži v osrednjem delu občine Log-DragomeR, v prehodu v Ljubljansko kotlino, v urbaniziranem okolju. Celotno področje je poseljeno s starostno mešanimi stanovanjskimi hišami, obrtnimi obrati in manjšimi kmetijami, kjer je prebivalstvo pretežno zaposleno.

Področje je komunikacijsko dobro dostopno. Nepremičninskega aktivnega trga na tem področju je precej, saj se prebivalstvo zaradi upadanja zaposlitvenih možnosti vse bolj orientira na Ljubljano, kar se odraža v relativnem stanovanjskem in populacijskem razvoju, ter s tem v rasti nepremičninskega interesa nakupov.

2/ Podatki obravnavane nepremičnine**2.1/ Lokacija in zemljišče**

Nepremičnina se nahaja torej v kraju Dragomer – jugozahod, posredno ob stari Ljubljanski cesti.

Zemljišče je popolnoma osončeno in ravninsko. V bližini se nahaja vsa potrebna infrastruktura za predvideno stanovanjsko gradnjo. Zemljišče je prazno.



2./2 Površina in raba zemljišča

Po vpogledu v podatke prostorskega plana občine Log-Dragomer – portal gis.obcina.si, so površine zemljišča namensko opredeljene delno kot stavbno zemljišče (območje stanovanj), v pretežnem obsegu pa kot najboljše kmetijsko zemljišče:

K.O. 1996-LOG

	Parcel Št.	Površina m2	Namenska raba Stavbna m2	Kmetijska m2	Gozdna m2
1	620/1	8.732	961	7.771	
2					
	Skupaj		961 m2		

POROČILO O PARCELI

parcels:

620/1

katastrska občina:

1996-LOG

št. parc. delov:

5

vrednost nep.:

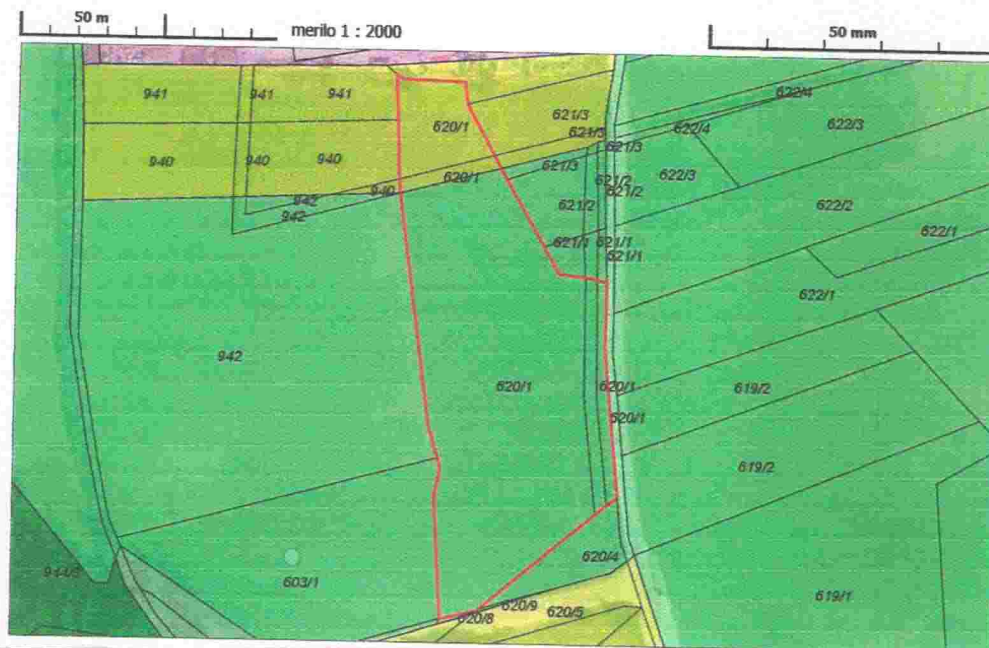
6.706 €

površina parcele po zemljiškem katastru (m2):

8732,0

informativna grafična površina parcele (m2):

8734,8



C/ Ocenjevanje vrednosti

C1/ Analiza najboljše uporabe

Načelo najboljše uporabe pravi, da je to tista uporaba neizkoriščene zemlje ali izboljšane posesti, ki je zakonsko dovoljena, fizično možna, finančno izvedljiva in s kapitalizacijo daje najvišjo sedanjo vrednost.

Po zbranih podatkih je obravnavano zemljišče zakonsko omejeno (stanovanjsko zazidalno območje) in izkoriščena izključno za namensko dejavnost, zato je kot tako, v stanju najboljše uporabe

C2/ Pristop primerljivih prodaj zemljišč

1/ Izhodišča izbrane metode ocenjevanja

Pri tej metodi – pristopu primerljivih prodaj, bom upošteval prodaje oz. vrednotenja podobnih zemljišč, ki so se opravile na področju občin Brezovica in Log-Dragomer z okolico, v podeželskem okolju, pred kratkim obdobjem. Z izvedenimi prilagoditvami primerljivih posesti bom dobil primerljivo tržno vrednost obravnavane nepremičnine.

2/ Primerljive posesti

Komunalno delno opremljena zemljišča stanovanjske gradnje so (portal CENILEC) :

1/ Zazidljivo zemljišče v K.O. LOG_DRAGOMELJ, 07.08.2018, za podoben namen (stanovanjska gradnja), večje površine (1.212 m²), slabše lokacije, podobne opremljenosti in fizičnih značilnosti je znašalo : 66,00 Eur/ m²

2/ Tržna prodajna cena zazidljivih zemljišč v K.O. Brezovica, 22.05. 2018, za podoben namen (zemljišče za stan gradnjo), podobne velikosti, slabše lokacije, slabše opremljenosti in slabših fizičnih značilnosti je znašala : 47,73 Eur/m²

3/ Prodajna cena zemljišča v K.O. BREZOVICA, 30.08. 2018, za stanovanjski namen večje površine, podobne mikrolokacije, podobne opremljenosti in fizičnih značilnosti, je znašala : 61,42 Eur/m²

3/ Prilagoditve

	Posest 1	Posest 2	Posest 3
Cena Eur/m ²	66,00	47,73	61,42
Čas prodaje, cenitve	avg 18	maj.18	avg 18
Cenovni zamik	1,00	1,00	1,00
Lokacija	1,00	1,00	1,00
Mikrolokacija	1,05	1,15	1,10
Velikost zemljišča	1,05	1,00	1,05
Fizične značilnosti	1,00	1,10	1,00
Opremljenost zemljišča	1,00	1,10	1,00

Indikacijska cena /enoto	72,76	66,40	70,94
--------------------------	-------	-------	-------

Tehtana indikacijska cena

$$72,76 \times 50 \% + 60,37 \times 25 \% + 70,94 \times 25 \% = \boxed{70,71 \text{ Eur/m}^2}$$

4/ Izračun

Po opravljenih prilagoditvah izdelam izračun vrednosti zemljišča obravnavane posesti. Tako je sedanja tržna vrednost sledeča :
del parc št. 620/1

$$961 \text{ m}^2 \times 70,71 \text{ Eur/m}^2 = \underline{67.952,31 \text{ EUR}}$$

ZAKLJUČEK

Poročilo o končni oceni vrednosti nepremičnine

Na podlagi vrednotenja stavbnega zemljišča po » tržnem pristopu »
ugotavljam,

da znaša **sedanja** ocenjena tržna vrednost obravnavane nepremičnine,

67.952,31 EUR

to je v narav

**“ zazidljivi del posesti parcele št. 620/1
v izmeri 961 m² v K.O. 1996-LOG “,**

v naselju Dragomer,

lastnika Alojzij Kavčnik do celote 1/1,

Vrednost je izračunana na dan 08. 04. 2019.

Litija 09. 04. 2019.

Cenilec :
Pavlica Metod

[Signature]





Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 8.4.2019 - 14:30:53

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
 vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
 ID znak: parcela 1996 620/1
 katastrska občina 1996 LOG parcela 620/1 (ID 2193373)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	8.732
-----------------------	-------

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7822498
 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
 delež: 1/1
 imetnik:
 1. EMŠO: 1002934*****
 osebno ime: Alojzij Kavčnik
 naslov: Stara cesta 023, 1351 Brezovica pri Ljubljani
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11519699	15.09.1999 08:00:00	612 - zaznamba - urejanje prostora
13115286	19.06.2009 08:07:00	401 - vknjižena hipoteka
13188660	19.06.2009 08:07:00	401 - vknjižena hipoteka
15121765	01.08.2012 10:18:53	401 - vknjižena hipoteka
13336544	01.08.2012 10:29:23	401 - vknjižena hipoteka
15302406	01.08.2012 10:34:08	401 - vknjižena hipoteka
17961099	27.05.2016 08:33:21	401 - vknjižena hipoteka
19284998	15.02.2018 11:24:19	402 - vknjižena maksimalna hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11519699
 čas začetka učinkovanja 15.09.1999 08:00:00
 vrsta pravice / zaznambe 612 - zaznamba - urejanje prostora
 glavna nepremičnina: katastrska občina 1996 LOG parcela 620/1 (ID 2193373)