

24-11-2020

PREJETO

Andrej Avsenek, univ. dipl. inž. gozdarstva
sodni izvedenec za gozdarstvo in kmetijstvo
 Dvorska vas 17/a,
 4275 Begunje
 GSM 041 731 991, E-mail: andrej.avsenek@gmail.com



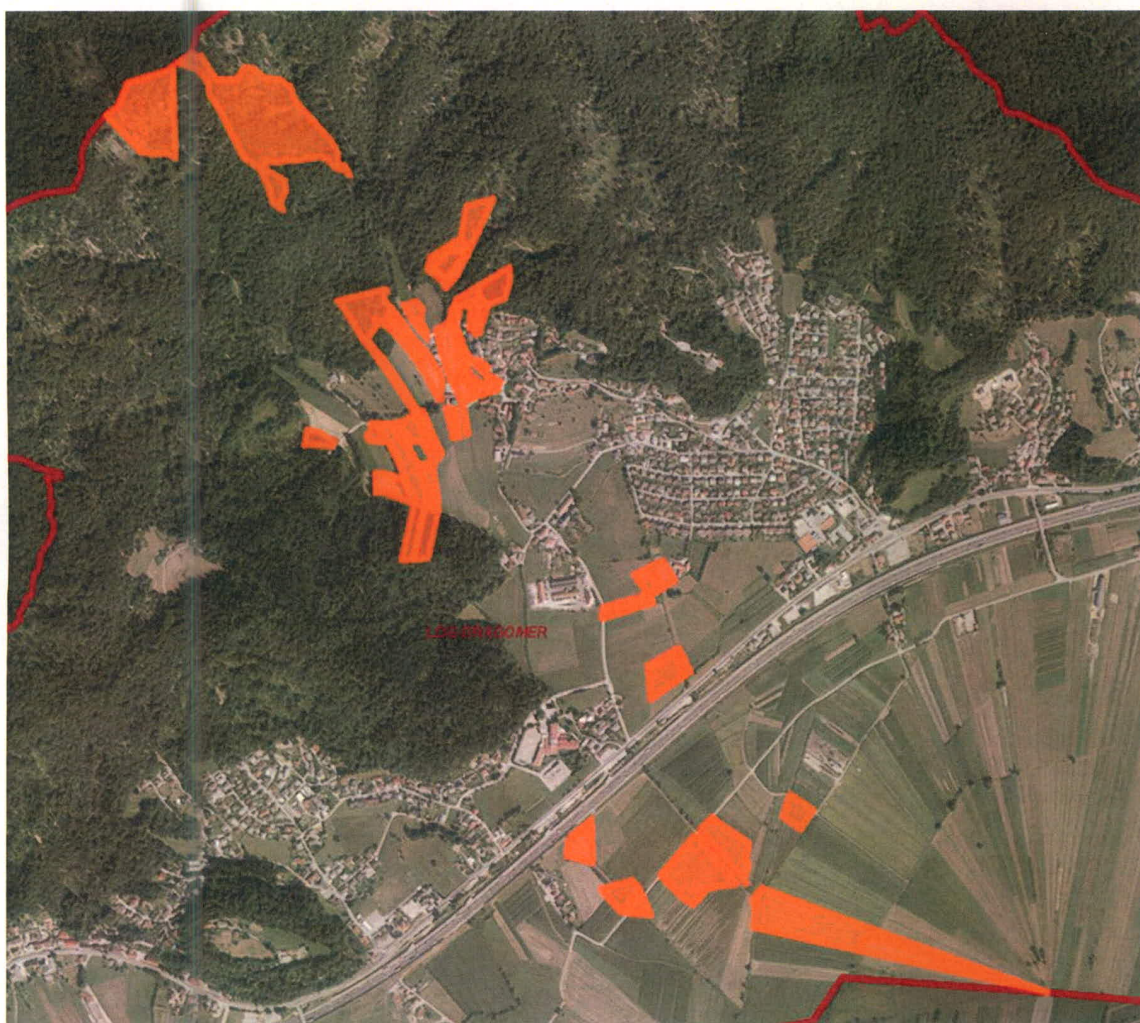
IZVEDENSKO MNENJE
POROČILO O OCENI VREDNOSTI GOZDOV IN KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
IZVRŠILNA ZADEVA I 197/2018

Upnik :

Martina Krek, Cerknjska ulica 14, Ljubljana,
Milojka Krek, Cerknjska ulica 14, Ljubljana
Tomaž Krek, Cerknjska ulica 14, Ljubljana

Dolžnik:

Alojzij Kavčnik, Stara cesta 23, Brezovica
 zastopnik: Andrej Kavčič – odvetnik,
 Železna cesta 16, Ljubljana



Ortofoto posnetek obravnavanih zemljišč

Objekt: nepremičnine - - kmetijska zemljišča in gozdovi
 k.o. Log – 1996; parcele po seznamu v nadaljevanju

Naročnik cenitve : Okrajno sodišče na Vrhniki,
 Cankarjev trg 8, 1360 Vrhnika

Uvod:

Okrajno sodišče na Vrhniki je v izvršilni zadevi **I 197/2018** upnika: **Martina Krek**, Cerkniška ulica 14, Ljubljana, **Milojka Krek**, Cerkniška ulica 14, Ljubljana **Tomaž Krek**, Cerkniška ulica 14, Ljubljana, proti dolžniku: **Alojzij Kavčnik**, Stara cesta 23, Brezovica pri Ljubljani, ki ga zastopa Andrej Kavčič – odvetnik, Železna cesta 16, Ljubljana, zaradi 80.000,00 s pp, s Sklepom, izdanega dne 23.09.2020, ki sem ga prejel 20.10. 2020, odredilo cenitev tržne vrednosti nepremičnin, ki so v lasti dolžnika.

Za cenitev nepremičnin, ki so v pristojnosti gradbenega cenilca je določila sodno izvedenko Evo Medved, za cenitev gozdov in kmetijskih zemljišč pa sodnega izvedenca Andreja Avseneka.

Sodišče izvedencema naroča, naj bo tržna vrednost nepremičnin določena na dan cenitve, naj na terenski ogled povabita obe stranki, naj pojasnita izbrano metodo cenitve, naj pojasnita razliko med ocenjeno tržno ceno nepremičnin in ceno po GURS (množično vrednotenje) ter podata še mnenje o možnosti prodaje nepremičnin po delih ali kot celotno posest.

Sodna izvedenca sva uskladila predmete cenitve, kdo kaj ceni, ter pripravila vsak svojo samostojno Cenitveno poročilo.

Po proučitvi geodetskih, prostorsko-planskih, gozdarskih in kmetijskih strokovnih podlag, analizi lokalnih tržnih razmer prometa z gozdovi in kmetijskimi zemljišči ter na podlagi terenskega ogleda, podajam v nadaljevanju izvid, poročilo o vrednosti **kmetijskih zemljišč in gozdov**.

Terenski ogled: Opraljen 12.11.2020 od 8.00 – 16.00 ure.

Predmet: Vrednost kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Namen cenitve: Ocenjena vrednost bo podlaga za izvršbo.

Lastništvo ocenjvanih nepremičnin (podatek iz Zemljiške knjige):

Iz vpogleda v zemljiško knjigo je razvidno, da je na vseh obravnavanih nepremičninah vpisan lastnik deleža od 1/1, Alojzij Kavčnik, Stara cesta 23, Brezovica pri Ljubljani.

Podatki o zemljiščih: podatki so pridobljeni iz evidenc Geodetske uprave RS - GURS, Prostorski informacijski sistem občin - KALIOPA, Gozdno gospodarski načrt - GGN in terenskega ogled. Pregled vseh, obravnavanih, torej za ocenitev vrednosti, posredovanih zemljišč, prikazuje Preglednica 1.

Opis nepremičnin: zemljišča, ki so predmet cenitve predstavljajo zemljiško posest povprečno velike kmetije na območju obrobja ljubljanskega barja. Gre za kmečko posest, kmetijo, v Dragomerju z naslovom Na vasi 6, Brezovica pri Ljubljani. Domačijo, ki jo sestavljajo opuščen stanovanjski objekt, gospodarski objekt - hlev, pomožni kmetijski objekti ter stavbna zemljišča bo opisala in ocenila izvedenka gradbene stroke.

Kmetijska zemljišča in gozdovi površinsko obsegajo 25,8397 ha, ležijo karr v 43. parcelah in so prostorsko razpršeni v tako v neposredni okolici domačije, na barju preko avtoceste Ljubljana – Vrhnika ter v pobočju Debelega hriba zahodno od vasi (*grafični pregled predstavlja ortofoto posnetek na naslovni strani*). Glede na osnovno rabo zemljišč, kmetijska zemljišča – gozdovi, jih v nadaljevanju obravnavam ločeno.

Gozdovi:

Gozdovi obsegajo 11,9063 ha gozdnih sestojev na 13. parcelah. Prostorsko so razpršenih na 6. lokacijah, ki so z lokalnim imenom prikazana v tabelarnem delu v zadnjem stolpcu. Stanje obravnavanih gozdov so izredno heterogena tako glede rastiščnih razmer, sestojne strukture, sečno-spravičnih razmer, kot intezivnosti gospodarjenja v zadnjem obdobju (žledolom). V osnovi je značilnost posameznega gozda bila podrejena pretekli vlogi v okviru kmetije. Tako je del gozdov zadovoljeval potrebe po stelji, drugi po kurjavi, tretji po stavbnem lesu, nekaj je bilo celo kmetijskih zemljišč - laz. V zadnjih desetletjih je bila vsa navedena raba spremenjena, ni bilo več steljarjenja, laz se je opustil in pogozdil, potrebe po drveh se je zmanjšala... S to spremembo so gozdovi pričeli dobivati tako na lesni zalogi kot sonaravni strukturi. Leta 2014 je žled močno prizadel nekatere parcele (1206, 1212) ter s tem bistveno spremenil stanje in posledično tudi vrednost gozdov. Stanje po žledu je večinoma sanirano, je še nekaj ostankov drevnine v težko dostopnih grabnih in posametne podrtice razpršene po ostalem sestoju. Sicer je varstveno stanje v gozdovih dobro.

Parametri, ki sem jih za posamezno parcelo pridobil na terenu in gozdno gospodarskem načrtu ter jih uporabil za samo vrednotenje, izračun, so razvidni v Preglednici 2, so pa tudi na razpolago, arhivirani pri cenilcu.

Kmetijska zemljišča:

Tudi kmetijska zemljišča v skupni površini 13,9334 ha so razdeljena in sicer na 30 parcel. Lokacijsko in tudi glede na kvaliteto, proizvodno spodobnost, jih lahko v grobem delimo na tri sklope:

- zemljišča ob kmetiji so tako v proizvodnem kot lokacijskem pogledu v najbolj ugodnem stanju. Nekatera zemljišča (1115, 1117) so zaradi svoje lege in vpetosti celo potencialna stavbna zemljišča,
- zemljišča okoli vasi so proizvodno sicer kvalitetna, a močno odvisna od delovanja hidromelioracijskega sistema, urejenosti odvodnjavanja. Na tem območju ne gre za urejen sistem hidromelioracijskih jarkov, temveč za individualno odvodnjavanje v potok Mlinščico.
- Zemljišča na barju, ki so večinoma na južni strani avtoceste Ljubljana – Vrhnika. Gre za tipična barjanska zemljišča, katereih plodnost oziroma pridelava je odvisna od urejena hidromelioracije.

Preglednica 1: Pregled zemljišč po parcelah, površini, boniteti, dejanski in namenski rabi ter rabi po kateri bodo zemljišča ovrednotena. V zadnjem stolpcu so lokacije posamezne parcele po ledinskih imenih.

Z.št.	K.o.	Parc. št.	Površina (m ²)	Boniteta	Dejanska raba po GURS (m ²)			Namenska raba po PNR (m ²)			Raba zemljišč za cenitev (m ²)			Ledinsko ime
					gozd	kmetijska	pozidano	gozd	kmetijska	stavl. zem.	gozd	kmetijska	stavl. zem.	
1	Log	579	22.958	48		22.958			22.958			22.958		barje
2	Log	580/5	10.020	32		10.020			10.020			10.020		barje - II
3	Log	580/6	4.384	32		4.384			4.384			4.384		barje - II
4	Log	585	3.593	50		3.593			3.593			3.593		barje
5	Log	589/1	16.248	64		16.248			16.248			16.248		barje
6	Log	589/2	8.262	38		8.262			8.262			8.262		barje
7	Log	592/1	4.277	67		4.277			4.277			4.277		barje - II
8	Log	592/2	1.492	67		1.492			1.492			1.492		barje - II
9	Log	594/1	4.079	52		4.079			4.079			4.079		barje - II
10	Log	594/3	599	67		599			599			599		barje - II
11	Log	618	7.319	32		7.319			7.319			7.319		laze
12	Log	622/4	3.197	32		3.197			3.197			3.197		laze
13	Log	630/2	4.917	36		4.917			4.917			4.917		laze
14	Log	997	2.034	37	2.034			2.034			2.034			pod Krošljemem gričem
15	Log	1005/2	4.095	52		4.095			4.095			4.095		ob Mlinščici - II
16	Log	1010	3.812	41	3.812			3.812			3.812			Strmec
17	Log	1012/1	8.462	75		8.462			8.462			8.462		ob Mlinščici
18	Log	1012/2	1.245	58		1.245			1.245			1.245		ob Mlinščici
19	Log	1022/2	9.028	37	9.028			9.028			9.028			Trebež
20	Log	1035/1	3.956	75		3.956			3.956			3.956		drevored - južno
21	Log	1035/2	712	75		712			712			712		drevored - južno
22	Log	1038	3.151	75		3.151			3.151			3.151		drevored - južno
23	Log	1040	4.582	41	4.582			4.582			4.582			Strmec
24	Log	1045	1.967	75		1.967			1.967			1.967		drevored - južno
25	Log	1070	439	75		439			439			439		pod cesto
26	Log	1072/2	228	75		228			228			228		pod cesto
27	Log	1074	1.129	75		1.129			1.129			1.129		pod cesto
28	Log	1078	2.590	44	782	1.808		751	1.839		782	1.808		Bačevnice
29	Log	1089	2.737	49		2.737			2.737			2.737		Bačevnice
30	Log	1090	4.891	49		4.891			4.891			4.891		Bačevnice
31	Log	1095	2.262	58		2.262			2.262			2.262		Trebež
32	Log	1099	5.096	41	5.096			5.096			5.096			Trebež
33	Log	1100	3.741	31	3.741			3.741			3.741			Trebež
34	Log	1101	2.849	31	2.849			2.849			2.849			Trebež
35	Log	1114	5.255	67		5.255			5.255			5.255		domačija
36	Log	1115	1.307	58		1.307			1.307			1.307		domačija
37	Log	1116/1	2.117	79		2.117			2.117			2.117		domačija
38	Log	1117	2.228	63		2.228			2.228			2.228		domačija
39	Log	1120/1	4.569	36	3.472		1.097	3.472		1.097	3.472		1.097	ob vasi
40	Log	1121/1	1.903	34	1.903			1.903			1.903			ob vasi
41	Log	1122/1	4.495	37	4.495			4.495			4.495			ob vasi
42	Log	1206	50.920	31	50.920			50.920			50.920			Debeli hrib
43	Log	1212	26.349	31	26.349			26.349			26.349			Debeli hrib
skupaj			215.205		99.738	114.370	1.097	99.707	114.401	1.097	99.738	114.370	1.097	

ocenil cenilec grad.stroke

Izračun vrednosti:

Vrednost obravnavanih gozdov in kmetijskih zemljišč bom v skladu z mednarodnimi standardi, ocenil po dohodkovni metodi. Metoda primerljivih prodaj zaradi specifičnosti, heterogenosti zemljišč ne nudi dovolj primerljivih, karakterističnih podatkov, ki bi zagotavljali objektivno primerjavo, niti takih poslov ni na razpolago.

Gozdovi:

Ocenjujem, da gre za gozdna zemljišča, kjer ni pričakovati vplivov bližine naselij ali potencialnih sprememb rabe, tako da na njihovo vrednost vpliva le možnost pridobivanja donosa z iskoriščanjem proizvodnih funkcij gozda.

Izhodiščne oziroma osnovne vrednosti ocenjevanih gozdnih zemljišč bom izračunal po metodi za gozd, ki daje trajne letne donose. Le-ta je enaka sedanji vrednosti trajnih letnih čistih donosov gozda – kapitalizirana neskončna letna renta. Vrednost konkretnega gozda pa bom potem korigiral z faktorjem skelepa oz. pokrovnosti.

$$V = r / 0,0p$$

(V = vrednost gozda ; r = čisti donos gozda ; p = letna obrestna stopnja)

p – obrestna mera je dogovorna stopnja donosa v gozdarstvu in znaša 3%

r - Čisti donos = (vrednost lesa na KC - stroški proizvodnje) \times prirastek

Vrednost lesa na KC :

Na podlagi tržnih cen lesa na KC, stanja, vrste in kvalitete drevja na terenu določam naslednje povprečne odkupne cene lesa (zajeta hlodovina, celuloza in drva pri listavcih) na KC (kamionski cesti) :

Iglavci: smreka, jelka, bor

Sortiment	Cene lesa na KC - EUR /m3	Delež (%)	Vrednost - EUR /m3
Hlodovina (sm, bor)	75	80	60,00
Lesne plošče, celuloza	25	20	5,00
skupaj		100	65,00

Listavci: bukev, kostanj, hrast, ostali trdi listavci

Sortiment	Cene lesa na KC - EUR /m3	Delež (%)	Vrednost - EUR /m3
Hlodovina (bu, hr)	65	50	32,50
Drva – goli	40	50	20,00
skupaj		100	52,50

Stroški proizvodnje :

Stroški proizvodnje sestavljajo večinoma stroški poseka in spravila lesa ter, glede na terenske razmere, tudi stroški gradnje ali rekonstrukcij traktorskih vlak.

Na podlagi tržnih cen storitev na gozdnoproduktivnem trgu, stanja terenskih razmer in stanja prometne infrastrukture določam naslednje povprečne stroške proizvodnje :

	pravilna razdalja (m)	strošek (EUR /m ³)
posek in spravilo traktor	Do 100	15
posek in spravilo traktor	300 – 500	21
posek in žično spravilo	do 500	25
posek in žično spravilo	nad 500	30
ročno predspravilo	do 50	5
ročno predspravilo	nad 50	10
popravilo vlake		2
rekonstrukcija vlake		5

Letni prirastek gozda je odvisen od proizvodne sposobnosti rastišča in stanje sestoja, ki porašča konkretno rastišče. V Preglednici 2 je naveden prirastek po posameznih parcelah, ki je bil določen na podlagi podatkov iz gozdnogospodarskih načrtov-gozdnogospodarski razred korigiran z dejanskim stanjem ugotovljenim na terenskem ogledu.

Čisti letni donos je razlika vrednosti lesa na kamionski cesti in stroškov gozdne proizvodnje, ki jo pomnožimo z letnim prirastkom. Prikazan je v Preglednici 2.

Preglednica 2: Izračun vrednosti gozda po posamezni parceli, glede na osnovne parametre: drevesna vrsta, cene lesa, tehnoloških značilnosti, stroškov proizvodnje, prirastka in sklepa krošenj

parc.št.	delež dr.vrst		cena lesa	tehnologija	stroški proiz.	prirastek	čisti letni donos	st. donosa	sklep	vrednost gozda	
	igl	lst	EUR/m ³	m	EUR/m ³	m ³ /ha/leto	EUR/m ³	%	%	EUR/ha	EUR/m ²
	2	3	5*	6	8**	9	10 = (5-8)*9	11	12	13 = 10/11*12	14 = 13/10000
997	80	20	62,50	T - 50	15	7	mladovje - ocena				0,20
1010	90	10	63,75	T - 300	22	8	334,00	3	95	10.576,67	1,06
1022/2	30	70	56,25	T - 300	20	6	217,50	3	100	7.250,00	0,73
1040	90	10	63,75	T - 300	22	8	334,00	3	95	10.576,67	1,06
1078	30	70	56,25	T - 300	20	6	217,50	3	100	7.250,00	0,73
1099	10	90	53,75	T - 300	20	5	168,75	3	80	4.500,00	0,45
1100	70	30	61,25	T - 200	18	7	zaraščen rovt - sestoj drogovnjaka				0,30
1101	70	30	61,25	T - 200	18	7	zaraščen rovt - sestoj drogovnjaka				0,40
1120/1	0	100	65,00	T - 100	18	8	376,00	3	100	12.533,33	1,25
1121/1	0	100	65,00	T - 100	18	8	376,00	3	100	12.533,33	1,25
1122/1	0	100	60,00	T - 200	20	7	280,00	3	100	9.333,33	0,93
1206	5	95	53,13	T - 1300	28	5	125,63	3	80	3.350,00	0,34
1212	5	95	53,13	T - 1300	28	5	125,63	3	60	2.512,50	0,25

*cena lesa – povprečna cena lesa na KC glede na razmerje drevesnih vrst v stolpcu 2 in 3

**stroški proizvodnje – stroški poseka, grad.vlake, spravila lesa do KC, glede na tehnologijo - pravilno razdaljo v stolpcu 6

Obresti, letna obrestana stopnja je za gozdove dogovorno določena v višini 3%.

Sklep krošenj ali pokrovnost je podatek, ki nam pove kakšno zarast predstavlja sestoj na določeni površini. V kolikor zarast ni 100%, pomeni, da prirastek ni optimalen. Zato se vrednost gozda korigira z koeficientom sklepa. Za posamezno parcelo, gozd je bila določena na osnovi terenskega ogleda in ortofotoposnetka. Prikazan je v Preglednici 2, stolpec 12.

Opomba : Vsa podrobna dokumentacija in izračuni so na razpolago pri cenilcu.

Kmetijska zemljišča:

Vrednost kmetijskega zemljišča je odvisna od večjih elementov, značilnosti zemljišča. Največji vpliv ima proizvodna sposobnost tal, ki se izraža z bonitetnim številom (1 – 100 točk). Pomemben vpliv imajo tudi tako imenovani ekonomski dejavniki, kot so: lokacija zemljišča, dejanska raba zemljišča, dostop do zemljišča in oblika ter velikost same parcele. Primerna metoda cenitve tržne vrednosti kmetijskega zemljišča za naš namen je donosna metoda, ki pravi, da je vrednost zemljišča enaka kapitaliziranemu čistemu donosu (dobičku), ki ga daje konkretno zemljišče. Čisti donos se izračuna na podlagi proizvodnega kolobarja kmetijskih kultur, ki velja za posamezno regijo, upošteva ekonomske dejavnike, boniteto zemljišča in stopnje donosa (obresti).

$$V = (P * \text{čd} * f.\text{ekd.} * \text{bon.}) / \text{pd}$$

V = vrednost ocenjevanega kmetijskega zemljišča

P = površina ocenjevanega zemljišča

čd = čisti dobiček najboljšega kmetijskega zemljiščav v regiji

f.ekd. = faktor ekonomskih dejavnikov ocenjevanega kmetijskega zemljišča

bon. = bonitetne točke ocenjevanega kmetijskega zemljišča

pd = pričakova donos oz. stopnja donosa

Izračun vrednosti proizvodnje (pridelka) in čistega dobička za kmetijsko zemljišče bonitete 100, za območje Ljubljanske ravnine;

kolobar	delež	pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		č. dohod.	č. dobiček
kultura	%	kg/m ²	€/kg	€/m ²	%	€/m ²	€/m ²	€/m ²
pšenica (strmine)	0,2500	0,9000	0,1810	0,0407	0,6900	0,0281	0,0126	0,0038
naknadni posevki.*	0,2500	3,0000	0,0120	0,0090	0,7000	0,0063	0,0027	0,0008
koruza	0,3000	1,2000	0,1700	0,0612	0,8600	0,0526	0,0086	0,0026
vrtnine	0,1000	3,8000	0,3500	0,1330	0,7500	0,0998	0,0333	0,0100
krompir	0,2000	4,0000	0,3500	0,2800	0,7300	0,2044	0,0756	0,0227
oljnice	0,0000	0,0000	0,4500	0,0000	0,8600	0,0000	0,0000	0,0000
TDM	0,1500	1,2000	0,1100	0,0198	0,5600	0,0111	0,0087	0,0026
Subvencija	1,0000	0,0000	0,0676	0,0676	0,0000	0,0000	0,0676	0,0203
SKUPAJ	1,0000			0,6113		0,4023	0,2091	0,0627
Skupaj za 100 bon.točk				0,6793		0,4470	0,2323	0,0697

*pri naknadnih posevkih se upošteva 75 % površin strnin.

Čisti dobiček = 0,070 EUR/m²

Ekonomski dejavniki ;

- lokacija 0 - 50 %
- dejanska raba 0 - 10 %
- dostop 0 - 10 %
- velikost in oblika parcele 0 - 10 %

Skupaj ekonomski dejavniki 0 - max 70 % (f.ekd = 1,00-1,70)

Dejanska boniteta ocenjevanih zemljišč je zelo različna: 30 - 79 točk.

Za vrednotenje zemljišč boniteto zaokrožam v okviru posameznih kompleksov, lokacij zemljišč.

Stopnjo donosa ocenjujem na: 2% za večino zemljišč

1% za zemljišča, ki predstavljajo možnost širitve kmetijskih objektov

Vrednost kmetijskih zemljišč je:

$\text{Barje}_{(30)} = 0,070 \times 1,00 \times 30 / 2 = 1,05 \text{ EUR/m}^2$
 $\text{Pod vasjo}_{(75)} = 0,070 \times 1,40 \times 75 / 2 = 3,67 \text{ EUR/m}^2$
 $\text{Pod vasjo}_{(30)} = 0,070 \times 1,40 \times 30 / 2 = 1,47 \text{ EUR/m}^2$
 $\text{Pri domačiji}_{(79)} = 0,070 \times 1,70 \times 79 / 2 = 4,70 \text{ EUR/m}^2$
 $\text{Pri domačiji}_{(vr)} = 0,070 \times 1,70 \times 79 / 1 = 9,40 \text{ EUR/m}^2$

Gornje vrednosti so glede na bonitetno število posamezne parcele vključene v tabelarni izračun, ki je prikazan v zaključni tabeli.

Končni izračun

Preglednica 3: Tržna vrednost obravnavanih kmetijskih zemljišč in gozdov po parcelah:

z.št.	št. parc.	površina		vrednost			lokacija
		gozd	kmetijska	nžna/na enoto	tržna/parcela	GURS/parcela	
		m ²	m ²	EUR/m ²	EUR	EUR	
1	579		22.958	1,05	24.105,90	23.334,51	barje
2	580/5		10.020	1,05	10.521,00	6.789,55	barje - II
3	580/6		4.384	1,05	4.603,20	2.970,60	barje - II
4	585		3.593	1,05	3.772,65	4.869,23	barje
5	589/1		16.248	1,05	17.060,40	24.771,70	barje
6	589/2		8.262	1,05	8.675,10	5.598,33	barje
7	592/1		4.277	1,05	4.490,85	6.520,70	barje - II
8	592/2		1.492	1,05	1.566,60	2.274,70	barje - II
9	594/1		4.079	1,05	4.282,95	5.527,86	barje - II
10	594/3		599	1,05	628,95	913,24	barje - II
11	618		7.319	1,47	10.758,93	5.620,99	Laze
12	622/4		3.197	1,47	4.699,59	2.455,30	Laze
13	630/2		4.917	1,47	7.227,99	3.776,26	Laze
14	997	2.034		0,20	406,80	807,73	pod Krošljevem gričem
15	1005/2		4.095	1,47	6.019,65	6.289,92	ob Mlinščici - II
16	1010	3.812		1,06	4.040,72	5.270,09	Strmec
17	1012/1		8.462	1,47	12.439,14	16.247,04	ob Mlinščici
18	1012/2		1.245	1,47	1.830,15	1.912,32	ob Mlinščici
19	1022/2	9.028		0,73	6.590,44	5.665,65	Trebež
20	1035/1		3.956	3,67	14.518,52	7.595,52	drevored - južno
21	1035/2		712	3,67	2.613,04	1.367,04	drevored - južno
22	1038		3.151	3,67	11.564,17	6.049,92	drevored - južno
23	1040	4.582		1,06	4.856,92	6.013,88	Strmec
24	1045		1.967	3,67	7.218,89	3.776,64	drevored - južno
25	1070		439	3,67	1.611,13	842,88	pod cesto
26	1072/2		228	3,67	836,76	437,76	pod cesto
27	1074		1.129	3,67	4.143,43	2.167,68	pod cesto
28	1078	782		0,73	3.228,62	2.973,31	Bačevnice
			1.808	1,47			
29	1089		2.737	1,47	4.023,39	3.153,02	Bačevnice
30	1090		4.891	1,47	7.189,77	5.634,43	Bačevnice
31	1095		2.262	1,47	3.325,14	3.474,43	Trebež
32	1099	5.096		0,45	2.293,20	4.118,19	Trebež
33	1100	3.741		0,30	1.122,30	2.991,45	Trebež
34	1101	2.849		0,40	1.139,60	2.451,19	Trebež
35	1114		5.255	4,70	24.698,50	9.080,64	domačija
36	1115		1.307	9,40	12.285,80	2.007,55	domačija
37	1116/1		2.117	4,70	9.949,90	4.064,64	domačija
38	1117		2.228	9,40	20.943,20	3.849,98	domačija
39	1120/1	3.472		1,25	4.340,00	11.541,53	ob vasi
40	1121/1	1.903		1,25	2.378,75	1.810,64	ob vasi
41	1122/1	4.495		0,93	4.180,35	3.412,38	ob vasi
42	1206	50.920		0,34	17.312,80	19.070,25	Debeli hrib
43	1212	26.349		0,25	6.587,25	12.268,41	Debeli hrib
skupaj		119.063	139.334		306.082,44	251.769,08	
		258.397					

Tržna vrednost ocenjevnih kmetijskih zemljišč in gozdov posesti lastnika Kavčnika, k.o. Log - 196, v skupni površini 25,8397 ha, znaša 306.082,44 EUR.

Pojasnilo odstopanja med vrednostjo množičnega vrednotenja (GURS) in tržno vrednostjo ocenjeno v tem poročilu:

Posplošena vrednost nepremičnin je rezultat množičnega vrednotenja. Ta se računa na podlagi modelov množičnega vrednotenja in "knjižnega" stanja nepremičnine iz javnih evidenc. Posledično so te vrednosti za povprečne nepremičnine, v našem primeru zemljišča in gozdove, in za povprečno stanje teh, kar dober približek tržnim vrednostim. V primerih odstopanja od povprečnega stanja, kar je pogosto, pa so razlike med vrednostjo množičnega vrednotenja in tržno vrednostjo lahko tudi večkratne. V našem primeru:

gozdovi:

- ocenjena tržna vrednost gozdov je večja od GURS le gozdovih takoj za vasjo, ki jih žledolom ni prizadel, imajo zelo bogato rastišče in veliko lesno zalogo ter imajo napovprečne pogoje spravila lesa zaradi bližine prometne infrastrukture. Tržna vrednost vseh ostalih gozdov je nižja od GURS, saj jih je prizadel vetrolom (1206, 1212), ali gre za mlad gozd (997, 1099, 1100, 1101).

kmetijska zemljišča:

- Tržna vrednost ocenjevanih kmetijskih zemljišč je v povprečju nekoliko večja od GURS na barjanskih zemljiščih. Vrednosti po GURS tu zelo nihajo, odvisno od bonitetnih točk posamezne parcele (GURS), ki pa niso pravi pokazatelj proizvodne zmogljivosti barjanskega zemljišča. Na barjanskih tleh je vodni režim tisti, ki odločilno vpliva na proizvodno sposobnost tal, zato je tudi tržna vrednost vezana predvsem na urejenost hidromelioracije zemljišč.
- Največja odstopanja v korist tržne vrednosti nastopajo na kmetijskih zemljiščih ob domačiji, ki so po eni strani najkvalitetnejša (boniteta do 79), razen dela zemljišč jugozahodno, po drugi strani pa njihova lega predstavlja potencialno možnost širitve kmetijskih objektov, torej kot stavbna zemljišča za potrebe kmetije.

Dvorska vas, 20.11.2020



Andrej Avsenek, univ. dipl. inž. gozdarstva
sodni izvedenec za gozdarstvo in kmetijstvo



Predpisi in pripomočki

- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov; Ljubljana 2013 (dr. Krajčič D., T. Hrovat, dr. Šinko M., G. Danev, dr. Levanič T.)
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč; April 2017 (Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke)
- Vrednotenje v kmetijstvu (Lovrin, Udivč, Košir), Ljubljana, januar 2012
- Cenitev gozdov in gozdnih škod (Iztok Winkler, Ljubljana 1996),
- Geodetske uprave RS, Zemljiška knjiga, Prostorski portal PISO, GURS - evidenca trga nepremičnin
- Gozdnogospodarski načrt; Zavod za gozdove Slovenija,
- Stroški dela in cenik lesa iz portalov: MojGozd.net, Statistični urad RS
- Podatki iz spisa sodišča,
- Ogled zemljišč in gozdov na terenu

Izjava cenilca

Po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju obravnavane problematike izjavljam:

1. Da so podatki in informacije prikazani in preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost,
2. da so prikazane analize in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimni okoliščinami in predpostavljajo moje predpostavke in strokovne analize in sklepe,
3. da nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb na katere se izdelano strokovno mnenje nanaša,
4. da plačilo za mojo storitev v zvezi z izdelavo mnenja in ceditve ni vezano na v naprej določen rezultat, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali pojav kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.

Andrej Avsenek univ.dipl.inž.gozdarstva
sodni izvedenec za gozdarstvo in kmetijstvo

