

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

**IZVEDENSKO MNENJE  
POROČILO O OCENI VREDNOSTI ZEMLJIŠČ**

**IZVRŠILNA ZADEVA 2673 I 801/2023**

<u>Upniki :</u> - [REDACTED] Zastopnik: [REDACTED]	<u>Dolžnik:</u> - [REDACTED] - [REDACTED]
---	---



*Ortofoto posnetek – zemljišča, k.o. Vižmarje, ki so predmet vrednotenja – Vir KALIOPA*

**Objekt: kmetijska zemljišča in gozdovi; parc. št. 1,2,3,4,5, vse k.o. Vižmarje – 1753**

**Naročnik izvedenskega mnenja: Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, Ljubljana**

#### Uvod :

Okrajno sodišče iz Ljubljane mi je v izvršilni zadevi št. 2673 I 801/2023, upnika:

zoper dolžnika:

zaradi izterjave 91.690,42 EUR, s Sklepom, z dne 15.06.2023 (prejel 19.07.2023), odredilo, da kot sodni izvedenec za kmetijstvo in gozdarstvo izdelam cenitev nepremičnin v k.o.1753 – Vižmarje, parc.št.: 1, 2, 3, 4 in 5.

Naloga izvedenca je, tako odreja sodišče, da na podlagi ogleda na kraju samem, h kateremu naj pritegne obe stranki in njuna pooblaščenca, izdelata izvedeniško mnenje o tržni vrednosti navedenih nepremičnin, na dan cenitve.

Po proučitvi javno dostopih podatkov o predmetnih nepremičninah: strokovnih podlag, kartnega-grafičnega gradiva, vpogleda v objavljene prostorske akte in pridobitvi Lokacijske informacije od Mestne občine Ljubljana (št. 3515-812/2023-2-ELG, z dne, 06.09.2023), sem razpisal terenski ogled, na katere sem povabil vse stranki postopka in pooblaščenca.

Po izvedenem terenskem ogledu sem pripravil izvedeniško mnenje o tržni vrednosti predmetnih nepremičnin, gozdov in kmetijskih zemljišč, na dan cenitve, ki ga podajam v nadaljevanju.

#### Namen cenitve:

Oceniti, določiti tržno vrednost nepremičnin, kmetijskih zemljišč in gozdov, zaradi izvršbe, ki poteka v izvršilnem postopku pred okrajnim sodiščem v Ljubljani.

#### Terenski ogled:

Opravljen je bil 12. 09. 2023. Ogled je potekal od 13.00 do 14.30 ure.

#### Lastništvo nepremičnin:

Zemljiška knjiga izkazuje za obravnavane nepremičnine v k.o. Vižmarje – 1753, naslednje lastništvo:

Ime	Naslov	Solastniški delež
[REDACTED]	[REDACTED]	1/2
[REDACTED]	[REDACTED]	1/2

#### Podatki o predmetnih zemljiščih:

**Preglednica 1:** Pregled zemljišč po parcelah, površini, boniteti, dejanski in namenski rabi ter rabi po kateri bodo zemljišča ovrednotena.

Ogled 12.09.2023

r.št.	K.o. ime	parc.št.	površina m <sup>2</sup>	boniteta št.tačk	namenska raba-lokinf.		dejanska raba - GURS			raba zemlj. kot jih cenim		opombe
					gozd	kmet	gozd	kmet	neutraba	gozd	kmet	
1	VIŽMARJE	1	2.960	44	2.782	178	2.578	382		2.782	178	del razuščenega gozda
2	VIŽMARJE	2	2.034	44	1.831	203	1.654	380		1.831	203	del razuščenega gozda
3	VIŽMARJE	3	5.272	44	4.587	685	4.070	1.202		4.587	685	del razuščenega gozda
4	VIŽMARJE	4	1.808	55	0	1.808	0	1.730	78	0	1.808	travnica
5	VIŽMARJE	5	458	44	316	142	246	212		316	142	rob gozda
5	SKUPAJ		12.532		9.516	3.016	8.548	3.907	78	9.516	3.016	
					12.532			12.532		12.532		

#### Opis nepremičnine:

Predmetne nepremičnine predstavljajo 1.2532 ha velik kompleks gozdnih in kmetijskih zemljišč, ki leži na desnem bregu reke Save, med samo strugo Save in Vižmarskim poljem (Vižmarske trate): Ledinsko ime: Na rojrah. V naravi so obrečna zemljišča, ki prehajajo v ravne poljske površine. Geološko gre za prodišča, na katerih so se razvila plitka do srednje globoka rjava tla. Proces razvoja tal stalno spreminjajo

obdobne poplave, ki po eni strani brazdajo tla (rečni rokavi), po drugi strani pa nanašajo plavje in peščeno-muljasti material, nanos. Namreč celotno predmetno zemljišče leži v poplavnem območju reke Save, še posebno gozdni del, ker v poplavnem obdobju intenzivno potekajo navedeni procesi. Na travniškem delu so v času poplav manjši nanosi, predvsem mulja in nekaj peščenih frakcij.

Z gozdom poraslega zemljišča, torej gozdnega sestoja, je v naravi 0,9516 m<sup>2</sup>, grafika v prilogi, kmetijskega zemljišča pa 0,3016 ha.

Gozdni sestoj, ki porašča peščeno in z muljem obogateno obrečno zemljišče, rastiščni razred - Obrečni gozdovi, tvorijo za to rastišče značilni avtohtoni listavci: vrbe, topoli, v. jesen, lipa in tudi že hrasti in javor. Bogat je tudi polnilni grmovni sloj. Gre za raznomen sestoj v katerem intenzivno potekajo naravni procesi rečnega poplavljanja, podiranja drevja in naravne obnove. Prisotno je tudi odmiranje v. jesena, saj je v sestoji kar precej suhih jesenov. Gospodarjenja z gozdom že daljše obdobje ni. Prirastek je nekoliko večji kot ga opisuje gozdnogospodarski načrt, ocenjujem ga na 5,5 m<sup>3</sup>/ha/leto. Lesna zaloga je okoli 250 m<sup>3</sup>/ha, kvaliteta drevja pa povprečna, 50% hlodovine in 50% v kvaliteti drv. Pogoji spravila zaradi poplavnih procesov zahtevajo ureditev pravilnih vlak ob vsakem posegu, kar pa je zaradi peščene podlag, razmeroma lahko opravilo. Spravilna razdalje do kamionske ceste je 200- 300m.

Pravo kmetijsko površino predstavlja le travnik na parc. št. 4., ki je lepo obdelovan. Vse ostale kmetijske površine, ki ležijo na skrajnem vzhodnem delu ostalih parcel predstavlja opuščeno kmetijsko zemljišče, ki ga poraščajo razne agresivna tujerodna zelišča (ameriška rozga, japonski dresnik, nedotika...) in se uporablja za skladiščenje raznega lesa (drv. rezan les), gradbenega materiala, senih bal in kmetijskih strojnih priključkov. Kljub različni rabi kmetijskih površin jo vrednotim enotno.

Zaradi poplavnosti obravnavanih zemljišč, je kljub bližini stavbnih zemljišč, možnost razvoja obravnavanih zemljišč v stavbna zemljišča, izključena.

#### Izračun vrednosti:

Za vrednotenje tržne vrednosti nepremičnin se po mednarodnih standardih – MSOV najpogostejše uporabljata metoda primerljivih prodaj in metoda donosov (dohodkovna metoda).

Pogoj za uporabo metode primerljivih prodaj je razpolaganje z dovolj velikim številom primerljivih prodaj. Po opravljeni analizi trga nepremičnin, torej prodaje gozdov in kmetijskih zemljišč v realnem okolju ugotavljam, da je na razpolago sicer veliko število prodaj tako kmetijskih zemljišč, kot gozdov, a za predmetne gozdove, ki so razmeroma specifični (poplavni, obrečni gozdovi) kot tudi za relativno specifično kmetijsko zemljišče (poplavno), primerljivih prodaj ni prav veliko. Zato bom za vrednotenje uporabil tako metodo primerljivih prodaj kot tudi donosno metodo, realna vrednost pa bo povprečje obeh.

#### Gozdovi:

##### - Dohodkovna metoda

Glede na razgibano in raznodobno sestojno zgradbo predmetni gozdov, ki dajejo trajne letne donose, uporabim za izhodišče vrednotenja metodo trajnih letnih donosov. Vrednost gozda, po tej metodi, je tako enaka sedanji vrednosti trajnih letnih čistih donosov gozda, kapitaliziranih z neskončno letno rento. Tako dobljeno vrednost konkretnega gozda se nato še korigira s faktorjem sklepa oz. pokrovnostjo gozdnega sestoja (zaraščenostjo).

$$V = r / 0.0p \times s$$

*V = vrednost gozda :*

*r = čist donos gozda = vrednost lesa na KC - stroški proizvodnje) x prirastek*

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

*s = sklep sestoja je od 0 -100% glede pokritost, poraščenost gozdnega zemljišča z gozdnim sestojem*

#### Vrednost lesa na KC:

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

*Listavci: trdi listavci hrast, javor, jesen, ostali trdi listavci  
mehki listavci: vrba, topol, lipa, jelša*

Sortiment	Cene lesa na KC EUR /m <sup>3</sup>	Delež (%)	Vrednost
Hlodovina – trdi listavci	100,00	20	20,00
Hlodovina – mehki listavci	70,00	30	21,00
Drva – gohi	60,00	50	30,00
Skupaj – povprečna cena		100	71,00

#### 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 gozdnoproizvodnem trgu, stanja terenskih razmer in stanja prometne infrastrukture določam naslednje povprečne stroške proizvodnje :*

Vrsta opravila	spravljalna razdalja (m)	strošek (EUR /m <sup>3</sup> )
posek in spravilo traktor	do 200	18,00
Izdelava - popravilo vlake	do 200	3,00
ureditev skladiščenega prostora		2,00
skupaj		23,00

- Čisti donos:

Čisti donos = ( vrednost lesa na KC – stroški proizvodnje) \* letni prirastek

Letni prirastek določa gozdno gospodarski načrt:

Ljubljana (ods 58V01A): bto 5,5 = neto 5,0 m<sup>3</sup>/ha

Sklep krošenj je 90% = 0,90

- Kapitaliziran donos :

Vrednost gozda = čisti donos / 0,0p x sklep

	vrednost
	EUR/m <sup>3</sup>
Vrednost lesa na KC (EUR/m <sup>3</sup> )	71,00
Stroški proizvodnje (EUR/m <sup>3</sup> )	23,00
Vrednost lesa na panju (EUR/m <sup>3</sup> )	18,00
Prirastek (m <sup>3</sup> /ha)	5,00
Čisti donos(m <sup>3</sup> /ha)	398,125
Stopnja donosda (%)	3
Kapitaliziran čisti donos (EUR/ha)	8.000,00
Sklep krošenj	0,90
Kapitaliziran čisti donos (EUR/m <sup>2</sup> )	0,72

Vrednost obravnavanega gozda po donosni metodi znaša 0,72 EUR/m<sup>2</sup>.

#### Metoda primerljivih prodaj

Metoda primerljivih prodaj pove kolikšni bi bili stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Metoda se opira na dejansko realizirane prodaje in jih primerja z ocenjevano nepremičnino. V postopku primerjave se razlike med primerjanimi in ocenjevano nepremičnino korigira z redukcijskimi faktorji. Tako je rezultat oziroma ocena vsake posamezne primerjane nepremičnine tak kot, da bi vsaka od teh ustrezala lastnostim ocenjevane nepremičnine. Vrednost ocenjevane nepremičnine je končno ponderirano povprečje tako dobljenih vrednosti primerljivih nepremičnin.

Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko – SICGRAS je v

sodelovanju s podjetjem CGS plus, izdelalo spletno aplikacijo za dostop in obdelavo GURS-ovih podatkov ETN o nepremičninskih transakcijah imenovano Čenilec, iz katere so izbrane vse naveden primerljive prodaje zemljišč.

Primerljivi gozdovi, za katere je bil sklenjen kupoprodajni posel:

- K.o.Črnuče, parc.št.351, s skupno površino 11.470 m<sup>2</sup>, boniteta 31 točk, Dosežena cena 0,87 EUR/m<sup>2</sup>, Prodano 13.07.2022, posel št.: 662.672
- K.o.Radomlje, parc.št.: 1025/1, 1025/2, 1025/3, površina 20.404 m<sup>2</sup>, boniteta 29-38 točk, Dosežena cena 1,00 EUR/m<sup>2</sup>, Prodano 21.01.2022, posel št.: 646.024,
- K.o.Vič, parc.št.: 2080/5, površina 7.609 m<sup>2</sup>, boniteta 41 točk, Dosežena cena 1,20 EUR/m<sup>2</sup>, Prodano 11.11.2022, posel št.: 677.272.

Ocenjevani gozdovi k.o. Vižmarje, ležijo v 4 parcelah in merijo 10.722 m<sup>2</sup>.

#### METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ ZAGOZD

ELEMENT PRIMERJAVE	PRIM.ZEMLJ.1	PRIM.ZEMLJ.2	PRIM.ZEMLJ.3	OCEN.ZEMLJ.
	Črnuče	Radomlje	Vič	Vižmarje
ŠT. PRAVNEGA POSLA	662.672	646.024	677.272	
REAL. PRODAJNA CENA - EUR/m <sup>2</sup>	0,87	1,00	1,20	
ČAS PRODAJE	13.07.2022	21.01.2022	11.11.2022	16.09.2023
	1,05	1,05	1,05	
OBLIKA IN VEĹIKOST PARCELE (m <sup>2</sup> )	1 parc - 11.470	3 parc - 20.404	1 parc - 7.609	4 parc - 10.722
	1,00	1,00	1,00	
DOSTOPNOST - SPRAVILO	urejen - traktor	urejen - traktor	urejen - traktor	urejen - traktor
	1,00	1,00	1,00	
STANJE SESTOJA	list - raznodobni	mešan - raznodobni	mešan - raznodobni	list - raznodobni
	1,00	0,90	0,90	
RASTIŠČE - PRIRASTEK (m <sup>3</sup> /ha/leto)	5	7	5	6
	1,00	0,90	1,00	
KVALITETA LESA	podobna	boljša	boljša	lsi 20/80
	1,00	0,80	0,80	
POGOJI PRODAJE	normalni	normalni	normalni	normalni
	1,00	1,00	1,00	
ZANESLJIVOST VIRA PODATKOV	dobra	dobra	dobra	dobra
	1,00	1,00	1,00	
PRILAGOJENA VREDNOST	0,91	0,68	0,91	
FAKTOR PRILAGODITVE – UTEŽI	0,33	0,33	0,34	1,00
KONČNA VREDNOSTI ZA M2	0,30	0,22	0,31	0,83

Vrednost obravnavanega gozda po metodi primerljivih prodaj znaša **0,83 EUR/m<sup>2</sup>**.

Tržna vrednost predmetnih gozdov:

Vrednost po donosni metodi	0,72 EUR/m <sup>2</sup>
Vrednost po metodi primerljivih prodaj	0,83 EUR/m <sup>2</sup>
Tržna vrednost gozdov	0,78 EUR/m <sup>2</sup>

#### Kmetijska zemljišča

- Dohodkovna metoda

Temelji na tem, da je vrednost zemljišča enaka kapitaliziranemu čistemu donosu (dobičku), ki ga daje konkretno zemljišče. Čisti donos kmetijskega zemljišča se izračuna na podlagi proizvodnega kolobarja kmetijskih kultur, ki velja za posamezno regijo, upošteva je 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

$\text{čd}$  = čisti dobiček najboljšega kmetijskega zemljiščav v regiji

$f_{\text{ekd}}$  = faktor ekonomskih dejavnikov ocenjevanega kmetijskega zemljišča

$\text{bon.}$  = bonitetne točke ocenjevanega kmetijskega zemljišča

$\text{pd}$  = pričakovani donos oz. stopnja donosa

Izračun vrednosti proizvodnje (pridelka) in čistega dobička za kmetijsko zemljišče bonitete max 90 točk, za območje Ljubljane - primestje:

Okrožno sodišče Ljubljana - primestje						max točk	90	
kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.	RČ. dohod.	RČ. čist. dob.	
kultura	delež	kg/m <sup>2</sup>	€/kg	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
pšenica (strnine)	0,25	0,9	0,35	0,079	0,69	0,054	0,024	0,007
naknadni posevki.*	0,25	3	0,06	0,045	0,70	0,032	0,014	0,004
koruza	0,25	1,2	0,31	0,093	0,86	0,080	0,013	0,004
vrtnine	0,15	4	0,58	0,348	0,75	0,261	0,087	0,026
krompir	0,2	4	0,46	0,366	0,73	0,267	0,099	0,030
oljnice	0	0,4	0,65	0,000	0,76	0,000	0,000	0,000
TDM	0,15	4	0,06	0,036	0,56	0,020	0,016	0,005
Subvencija	1	0	0,04	0,038	0,00	0,000	0,038	0,011
SKUPAJ	1			1,005		0,714	0,291	0,087
Skupaj za 100 bon.točk				1,117		0,794	0,323	0,097

\*pri naknadnih posevkih se upošteva 75 % površin strnin

$$\text{Čisti dobiček} = 0,064 \text{ EUR/m}^2$$

Ekonomski dejavniki :

- lokacija	40 %
- dejanska raba	0
- dostop	10%
- velikost in oblika parcele	0

Skupaj ekonomski dejavniki 50 % ( $f_{\text{ekd}} = 1,50$ )

Dejanska boniteta ocenjevanih zemljišč je po podatkih GURS 55 točk. Boniteta ustreza stanju na terenu. Stopnjo donosa ocenjujem na = 2%

Vrednost kmetijskih zemljišč po donosni metodi je:

$$\text{Vrednost zemljišč (V}_{55}\text{)} = 0,097 \times 1,50 \times 55 / 2 = 4,00 \text{ EUR/m}^2$$

Vrednost obravnavanega kmetijskega zemljišča po donosni metodi znaša 4,00 EUR/m<sup>2</sup>.

- Metoda primerljivih prodaj

Metoda primerljivih prodaj pove kolikšni bi bili stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Metoda se opira na dejansko realizirane prodaje in jih primerja z ocenjevano nepremičnino. V postopku primerjave se razlike med primerjanimi in ocenjevano nepremičnino korigira z redukcijскими faktorji. Tako je rezultat oziroma ocena vsake posamezne primerjane nepremičnine tak kot, da bi vsaka od teh ustrezala lastnostim ocenjevanе nepremičnine. Vrednost ocenjevanе nepremičnine je končno ponderirano povprečje tako dobljenih vrednosti primerljivih nepremičnin.

Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko – SICGRAS je v

sodelovanju s podjetjem CGS plus, izdelalo spletno aplikacijo za dostop in obdelavo GURS-ovih podatkov ETN o nepremičninskih transakcijah imenovano Cenilec, iz katere so izbrane vse naveden primerljive prodaje zemljišč-

Primerljiva kmetijska zemljišča, za katere je bil sklenjen kupoprodajni posel:

- K.o. Stanežiče, parc.št. 154/1, 1354/2, 1355/5, 1356/4, površina kmetijskega zemljišča 4.733 m<sup>2</sup>, 5 – parcel, boniteta 15 - 82 točk, Dosežena cena 4,30 EUR/m<sup>2</sup>, Prodano 06.06.2022, posel št.: 665.645,
- K.o. Karlovško predmestje, parc.št.: 590/1, 590/4, površina kmetijskih zemljišč 5.375 m<sup>2</sup>, 2 – parceli, boniteta 21 točk, Dosežena cena 4,00 EUR/m<sup>2</sup>, Prodano 19.01.2022, posel št.: 639.185
- K.o.Selo, parc.št.: 652/1, površina kmetijskih zemljišč 1.999 m<sup>2</sup>, 1 -parcela, boniteta 67 točk, Dosežena cena 3,50 EUR/m<sup>2</sup>, Prodano 08.11.2022, posel št.: 680.599.

Ocenjevano kmetijsko zemljišče k.o. Vižmarje - merijo 1.808 m<sup>2</sup>

#### METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ ZA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE

ELEMENT PRIMERJAVE	PRIM.ZEMLJ 1	PRIM.ZEMLJ 2	PRIM.ZEMLJ 3	OCEN.ZEMLJ.
	Stanežiče	Karlovško predmestje	Selo	Vižmarje
ST. PRAVNEGA POSLA	665.645	639.185	680.599	
REAL.PRODAJNA CENA - EUR/m2	4,30	4,00	3,50	
ČAS PRODAJE	06.06.2022	19.01.2022	08.11.2022	09.09.2023
	1,05	1,07	1,04	
LOKACIJA	ugodna	ugodna	ugodna	ugodna
	1,00	1,00	1,00	
DOSTOP	slabo urejen	urejen	urejen	urejen
	1,00	1,00	1,00	
KORIŠČENJE ZEMLJIŠČA	travnj	travnj - poplavin-zarašč	travnj	travnj - poplavin
	0,90	1,20	0,90	
BONITETA - PLODNOST	15 - 82	21	67	55
	0,90	1,10	1,00	
OBLIKA IN VELIKOST PARCELE	4.733	5.375	1.999	1.808
	1,00	1,00	1,00	
POGOJI PRODAJE	normalni	normalni	normalni	normalni
	1,00	1,00	1,00	
ZANESLJIVOST VIRA PODATKOV	dobra	dobra	dobra	dobra
	1,00	1,00	1,00	
PRILAGOJENA VREDNOST	3,66	5,65	3,28	
FAKTOR PRILAGODITVE – UTEŽI	0,34	0,33	0,33	1,00
KONČNA VREDNOSTI ZA M <sup>2</sup>	1,24	1,86	1,08	4,19

Vrednost ocenjevanih kmetijskega zemljišča, po metodi primerljivih prodaj, znaša 4,19 EUR/m<sup>2</sup>.

#### Tržna vrednost predmetnih kmetijskih zemljišč:

Vrednost po donosni metodi	4,00 EUR/m <sup>2</sup>
Vrednost po metodi primerljivih prodaj	4,19 EUR/m <sup>2</sup>
Tržna vrednost kmetijskih zemljišč	4,10 EUR/m <sup>2</sup>

## Končni izračun

Naslednja preglednica št. 3 nam prikazuje po posamezni parceli, površino, tržne vrednost na enoto (na m<sup>2</sup>) tržno vrednost celotne parcele in vrednost po GURS.

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

z.št.	K.o.	parc.št.	površina	gozd		kmet. z.		vrednost na parc.
				m2	EUR/m2	m2	EUR/m2	EUR
1	VIŽMARJE	1	2.960	2.782	0,78	178	4,10	2.898,43
2	VIŽMARJE	2	2.034	1.831	0,78	203	4,10	2.261,81
3	VIŽMARJE	3	5.272	4.587	0,78	685	4,10	6.387,56
4	VIŽMARJE	4	1.808			1.808	4,10	7.412,80
5	VIŽMARJE	5	458	316	0,78	142	4,10	828,61
5	SKUPAJ	12.532	9.516			3.016		19.789,21
				12.532				

**Tržna vrednost ocenjevanih nepremičnin, kmetijskih zemljišč in gozdov, v skupni površini 12,532 ha znaša 19.789,21 EUR. Vrednost posameznih parcel, pa je razvidna iz gornje preglednice.**

Dvorska vas, 18.09.2022



Sodni izvedenec:

Andrej Avsenek univ. dipl. inž. gozd.



Sodni izvedenec:

Andrej Avsenek univ. dipl. inž. gozd.

## Predpisi in pripomočki

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017)
- 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, Udovč, Košir), Ljubljana, januar 2012
- Cenitev gozdov in gozdnih škod (Iztok Winkler, Ljubljana 1996).
- Geodetske uprave RS, Zemljiška knjiga, KALIOPA – Mestna občina Ljubljana
- Gozdnogospodarski načrt GGE Ljubljana; Zavod za gozdove Slovenija,
- CENILEC – spletna stran Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko – SICGRAS
- Stroški dela in cenik lesa iz portalov: MojGozd.net, Statistični urad RS, Gozdarski inštitut Slovenije
- Pooblastilo za bonitiranje – Geodetska uprava RS, št. 11202-1/2011-3
- Zemljiška knjiga; e-sodstvo,
- GIS Mestna občina Ljubljana - KALIOPA,
- Podatki iz spisa sodišča,
- Lokacijske informacije od Mestne občine Ljubljana (št. 3515-812/2023-2-ELG, z dne, 06.09.2023)
- 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 omejevalnimi 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 cenitve ni vezano na v naprej določen rezultat, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali pojav kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.



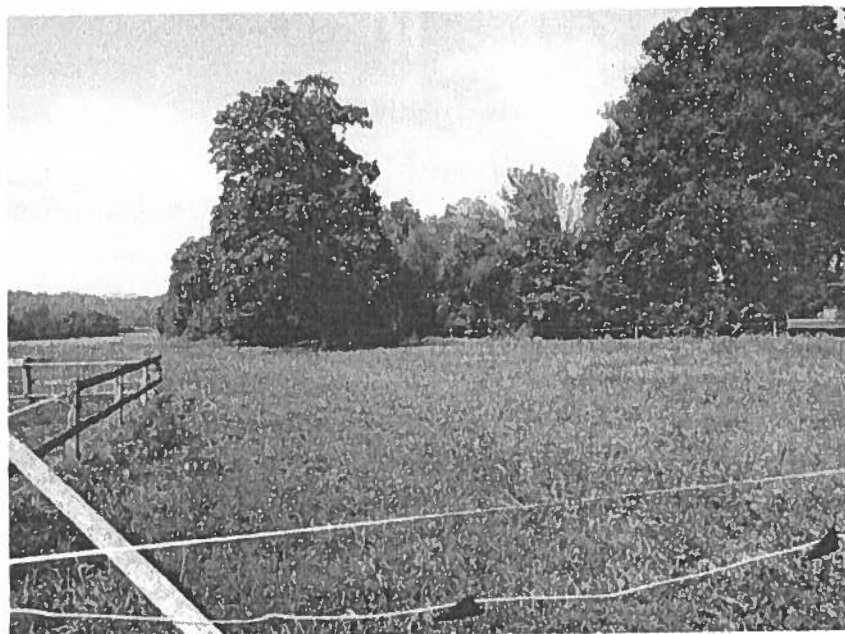
Sodni izvedenec:

Andrej Avsenek univ.dipl.inž.gozd

Priloga: Fotografije iz terenskega ogleda in taki imenovana »maska gozda«



Gozd



*Travnik – kmetijsko zemljišča parc.št.4*



*Skladišče raznih gradbenih materialov – kmetijsko zemljišče na vzhodnem delu obravnavnega kompleksa*



*Maska gozda, prikazuje razmerje gozd – kmetijska zemljišča, vir: Gozdnogospodarski načrt GGE Ljubljana; Zavod za gozdove Slovenija*