

1 197 / 2018

OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI

21 -12- 2022

PREJETO

SODNA CENILKA ZA KMETIJSTVO
– KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
Zvonka NAGODE, kmet. ing.
Došče 4,
1370 LOGATEC

GSM 051 296 824

**POROČILO
O CENITVI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ**

k.o. 1996 Log

lastnik Alojz KAVČNIK, Stara cesta 23, 1351 Brezovica pri Ljubljani



Logatec, 9.12.2022

I.

1. NAROČNIK CENITVE:

Alojzij KAVČNIK, Stara cesta 23, 1351 Brezovica pri Ljubljani.

2. NEMEN CENITVE:

Zahteva naročnika je ugotoviti tržno vrednost v tretji točki navedenih nepremičnin.

3. PREDMET CENITVE:

Zap. Štev.	Parc. štev.	k.o.	Dejanska raba	Bonitetne točke	Površina cele parcele v m ²	Površina, ki je premet cenitve v m ²
1.	579	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 98,60% in vodno zemljišče 1,4%	34	22958	22958
2.	580/5	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	33	10020	10020
3.	580/6	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	33	4384	4384
4.	585	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 94,20% in nedoločena raba 5,80%	51	3593	3593
5.	589/1	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	51	16248	16248
6.	589/2	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	51	8262	8262
7.	592/1	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	51	4277	4277
8.	592/2	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	51	1492	1492
9.	594/1	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	51	4079	4079
10.	594/3	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	51	599	599
11.	618	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 97,20% in vodno zemljišče 2,80%	57	7319	7319
12.	622/4	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 89,00%, nedoločena raba 3% in vodno zemljišče 8%	57	3197	3197
13.	630/2	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 96,80% in vodno zemljišče 3,2%	57	4917	4917
14.	1005/2	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 98,30% in gozdno zemljišče 1,7%	60	4095	4095
15.	1012/1	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	60	8462	8462
16.	1012/2	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	60	1245	1245
17.	1035/1	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	64	3956	3956
18.	1035/2	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	64	712	712

19.	1038	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	60	3151	3151
20.	1045	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	64	1967	1967
21.	1070	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	64	439	439
22.	1072/2	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	64	228	228
23.	1074	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	64	1129	1129
24.	1078	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 69,80% in gozdno zemljišče 30,20%	64	2590	1808
25.	1089	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 97,00% in gozdno zemljišče 3%	58	2737	2737
26.	1090	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	61	4891	4891
27.	1095	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	58	2262	2262
28.	1114	1996 Log	Javna občinska infrastruktura 4,1% in kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov 4,1 %	51	5255	5255
29.	1115	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 74,3%, nedoločena raba 9,4 % in pozidano zemljišče 16,30 %	49	1307	1307
30.	1116/1	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	52	2117	2117
31.	1117	1996 Log	Kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 100%	48	2228	2228
Skupaj:					140116	139334

Vir: Podatki GURS

4. LASTNIK:

Zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin, ki so predmet te cenitve je **Alojzij KAVČNIK**, Stara cesta 23, 1351 Brezovica pri Ljubljani.

5. TERENSKI OGLED:

Ogleda je bil opravljen 7.12.2022.

6. NAMENSKA RABA ZEMLJIŠČA

Parc. štev.	k.o.	Namenska raba
579	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
580/5	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
580/6	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
585	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
589/1	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
589/2	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
592/1	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
592/2	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
594/1	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
594/3	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
618	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1

622/4	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
630/2	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1005/2	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1012/1	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1012/2	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1035/1	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1035/2	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1038	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1045	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1070	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1072/2	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1074	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1078	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1 70% in gozdno zemljišče 30%
1089	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1090	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1095	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1114	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1115	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1116/1	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1
1117	1996 Log	Najboljša kmetijska zemljišča - K1

Vir.: spletni portal iObčina, javni dostop, Kaliopa, Občina Log-Dragomer, GURS

7. METODOLOGIJA DELA:

Cenitev je narejena na podlagi:

- Terenskega ogleda,
- **Smernic tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč** (Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, november 2014). Izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča je prikazan na način primerljivih prodaj,
- Pravilnik za ocenjevanje tal pri ugotavljanju proizvodne sposobnosti vzorčnih parcel (Ur. List RS št. 36/84),
- Zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS, št. 44/22),
- Kataloga kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji (KGZS- Sektor za kmetijsko svetovanje),
- Slovenskih poslovno finančnih standardov za ocenjevanje vrednosti, (Ur. list RS, št. 56/2001, 106/13, 18/14, 22/14-popr.).

8. OPIS ZEMLJIŠČ:

- Lokacija: Vse parcele se nahajajo na območju Občine Log-Dragomer.
- a) Opis lokacije parcel števil. **579, 580/5, 580/6, 585, 589/1, 589/2, 592/1, 592/2, 594/1, 594/3 vse k.o. 1996 Log:** desno za avtocesto Vrhnika-Ljubljana na območju Krajinskega parka Barje. Ledinsko ime lokacije je Veliki Mah.
 Opis parcel: v talnem profilu so zemljišča barjanska črnica bogata na humusu, ki je nastala na šotni podlagi. Parcele se v času ogleda koristijo delno kot njive, delno kot travniki. Parcele so dobro oskrbovane, brez zarasti, možna je uporaba kmetijske mehanizacije. Tla so globoka in humozna. Melioracijski jarki so v funkciji. Dostop na parcele je direktno z makadamske poljske poti, delno tudi preko služečih parcel. Prometni položaj parcel je ugoden.
- b) Opis lokacije parcel števil. **618, 622/4, 630/2 vse k.o. 1996 Log:** levo ob regionalni cesti Vrhnika-Ljubljana ob naselju Dragomer. Ledinsko ime je Laze.

Opis parcel: v talnem profilu so tla rjava, globoka, primerna za oranje. V času ogleda so parcele travniki. Parcele so dobro oskrbovane, brez zarasti, možna je uporaba kmetijske mehanizacije. Prometni položaj parcel je zelo ugoden. Dostop je direktno iz lokalne ceste in preko služečih parcel. Melioracijski jarki so v funkciji.

- c) Opis lokacije parc. števil. **1005/2, 1012/1, 1012/2, 1035/1, 1035/2, 1038, 1045, 1070, 1072/2, 1074, 1078, 1089, 1090, 1095, 1114, 1115, 1116/1, 1117 vse k.o. 1996 Log:** levo ob regionalni cesti Vrhnika-Ljubljana, v naselju Dragomer v bližini kmečke domačije z naslovom Na Vasi 6, Brezovica pri Ljubljani.

Opis parcel: geološka podlaga je laporni apnenec, dolomit, peščen skrilavec, oolitni apnenec. Tla so rjava, globoka, primerna za oranje. Parcele so dobro oskrbovane, brez zarasti, možna je uporaba kmetijske mehanizacije. Zemljišča so delno v vplivnem območju stavbnih zemljišč. Parc. števil. 1114, 1115, 1116/1, 1117 k.o. 1996 Log so v meji z že pozidanimi zemljišči. Lokacija parcel je zelo ugodna.

II. IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ – način primerljivih prodaj

Pri izbiri pravnih poslov se opredelim na:

1. Zemljišča, ki se ne nahajajo v vplivnem območju stavbnih zemljišč. Nahajajo v se v Krajinskem parku Barje oz. na Ljubljanskem Barju.

ID posla	Predmet posla	k.o.	Datum pogodbe	Cena EUR/m ²
544772	Zemljišče za kmetijsko rabo	1724	18.2.21	2,50
661191	Zemljišče za kmetijsko rabo	1997	15.6.22	2,00
581948	Zemljišče za kmetijsko rabo	1998	22.9.21	1,90
582304	Zemljišče za kmetijsko rabo	1997	15.9.21	3,00

Vir: Trgoskop

- Cene kmetijskih zemljišč, za katere so bile sklenjene kupoprodajne pogodbe so primerljive s parcelami, ki so opisane v točki 8a in se gibljejo od 2 EUR /m² do 3 EUR/m².
- Povprečna cena kmetijskih zemljišč iz tabele je **2,35 EUR/m²**. Vsa primerjana zemljišča so kmetijska zemljišča, katerih lokacija je Ljubljansko Barje in so izven vplivnega območja stavbnih zemljišč. Prodaja je bila sklenjena in se je zaključila z vpisom v zemljiško knjigo.

2. Zemljišča, ki se delno nahajajo v vplivnem območju stavbnih zemljišč

ID posla	Predmet posla	k.o.	Datum pogodbe	Cena EUR/m ²
657537	Zemljišče za kmetijsko rabo	1996	22.3.22	15,00
638319	Zemljišče za kmetijsko rabo	2004	9.12.21	10,00
554857	Zemljišče za kmetijsko rabo	1724	1. 7.21	5,5
659062	Zemljišče za kmetijsko rabo	1996	28.4.22	3,50

Vir: Trgoskop

- Cene kmetijskih zemljišč, za katere so bile sklenjene kupoprodajne pogodbe so primerljive s parcelami, ki so opisane v točki 8b in 8c- delno se gibljejo od 3,50 EUR /m² do 15,00 EUR/m².
- Povprečna cena kmetijskih zemljišč iz tabele je **8,50 EUR/m²**. Vsa primerjana zemljišča so kmetijska zemljišča, katerih lokacija je delno v vplivnem območju stavbnih zemljišč. Prodaja je bila sklenjena in se je zaključila z vpisom v zemljiško knjigo.

Handwritten signature: AZ.

3. Zemljišča, ki se nahajajo v vplivnem območju stavbnih zemljišč- parcele mejijo že na pozidana zemljišča(zemljišča, ki so zaradi lokacije, svoje lege in vpetosti celoto potencialna stavbna zemljišča)

ID posla	Predmet posla	k.o.	Datum pogodbe	Cena EUR/m ²
549121	Zemljišče za kmetijsko rabo	1724	22.4.21	42,00
665232	Zemljišče za kmetijsko rabo	1997	12.7.22	90,00
546950	Zemljišče za kmetijsko rabo	1994	17.5.21	91,00
662919	Zemljišče za kmetijsko rabo	2002	15.7.22	37,00
584235	Zemljišče za kmetijsko rabo	1724	27.9.21	16,60

Vir: Trgoskop

- Cene kmetijskih zemljišč, za katere so bile sklenjene kupoprodajne pogodbe so primerljive s parcelami, ki so opisane v točki 8c delno se gibljejo od 16,60 EUR /m² do 91 EUR/m².
- Povprečna cena kmetijskih zemljišč iz tabele je **55,32 EUR/m²**. Vsa primerjana zemljišča so kmetijska zemljišča, katerih lokacija je v vplivnem območju stavbnih zemljišč – parcele mejijo na že pozidane površine. Prodaja je bila sklenjena in se je zaključila z vpisom v zemljiško knjigo.

Končni izračun vseh zemljišč, ki so predmet te cenoitve:

Zap. Štev.	Parc. štev.	k.o.	m ²	Cena EUR/m ²	Vrednost EUR
1.	579	1996 Log	22958	2,35	53.951,30
2.	580/5	1996 Log	10020	2,35	23.547,00
3.	580/6	1996 Log	4384	2,35	10.302,40
4.	585	1996 Log	3593	2,35	8.443,55
5.	589/1	1996 Log	16248	2,35	38.182,80
6.	589/2	1996 Log	8262	2,35	19.415,70
7.	592/1	1996 Log	4277	2,35	10.050,95
8.	592/2	1996 Log	1492	2,35	3.506,20
9.	594/1	1996 Log	4079	2,35	9.585,65
10.	594/3	1996 Log	599	2,35	1.407,65
11.	618	1996 Log	7319	8,50	62.211,50
12.	622/4	1996 Log	3197	8,50	27.174,50
13.	630/2	1996 Log	4917	8,50	41.794,50
14.	1005/2	1996 Log	4095	8,50	34.807,50
15.	1012/1	1996 Log	8462	8,50	71.927,00
16.	1012/2	1996 Log	1245	8,50	10.582,50
17.	1035/1	1996 Log	3956	8,50	33.626,00
18.	1035/2	1996 Log	712	8,50	6.052,00
19.	1038	1996 Log	3151	8,50	26.783,50
20.	1045	1996 Log	1967	8,50	16.719,50
21.	1070	1996 Log	439	8,50	3.731,50
22.	1072/2	1996 Log	228	8,50	1.938,00
23.	1074	1996 Log	1129	8,50	9.596,50
24.	1078	1996 Log	1808	8,50	15.368,00

25.	1089	1996 Log	2737	8,50	23.264,50
26.	1090	1996 Log	4891	8,50	41.573,50
27.	1095	1996 Log	2262	8,50	19.227,00
28.	1114	1996 Log	5255	55,32	290.706,60
29.	1115	1996 Log	1307	55,32	72.303,24
30.	1116/1	1996 Log	2117	55,32	117.112,44
31.	1117	1996 Log	2228	55,32	123.252,96
Skupaj:			139334		1.228.145,94

Tržna vrednost ocenjenih kmetijskih zemljišč v skupni izmeri 13,9334 ha znaša 1.228.145,94 EUR.

AZ.

IZJAVA CENILKE:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavlja:

- Da so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- Da so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami opisanimi v tem poročilu,
- Da nimam navedenih sedanjih oz. prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, ter nisem pristranska glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva,
- Da plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izvida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- Da sem osebno videla nepremičnine, ki so predmet tega ocenjevanja vrednosti,
- Da mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči,
- Da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo sestavljeno v skladu z določili 2.1. in 2.2. Slovenskega poslovno finančnega standarda 2,
- Da nisem dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljavni na dan ocenjevanja,
- Da veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

OMEJITVENI POGOJI:

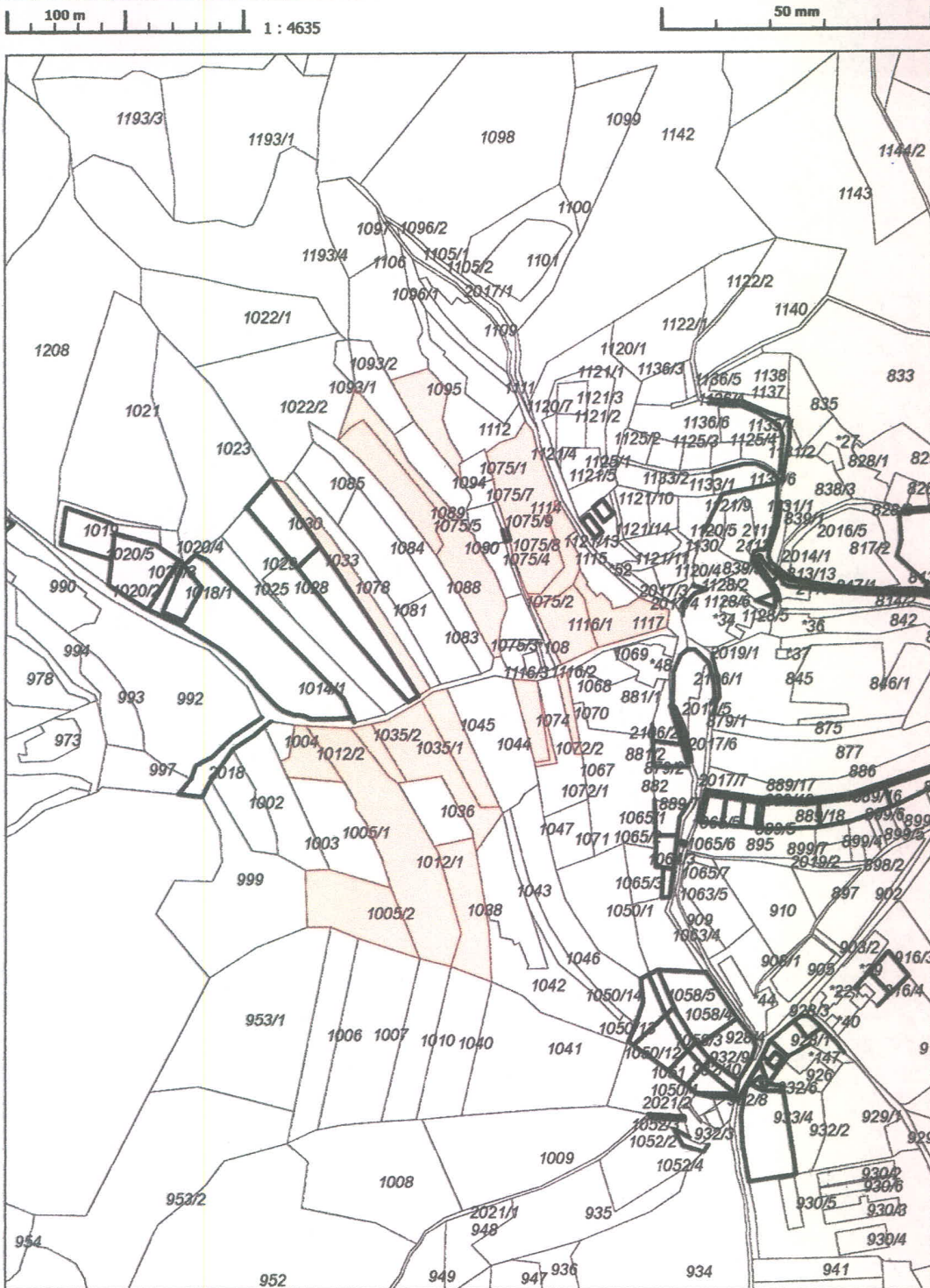
Ta cenitev je izdelana v skladu z zahtevami kodeksa o profesionalni etiki cenilcev in v skladu z pravili znanosti in stroke, ter načelih cenitvene prakse in po svojem prepričanju in poznavanju stroke izjavljam, da se:

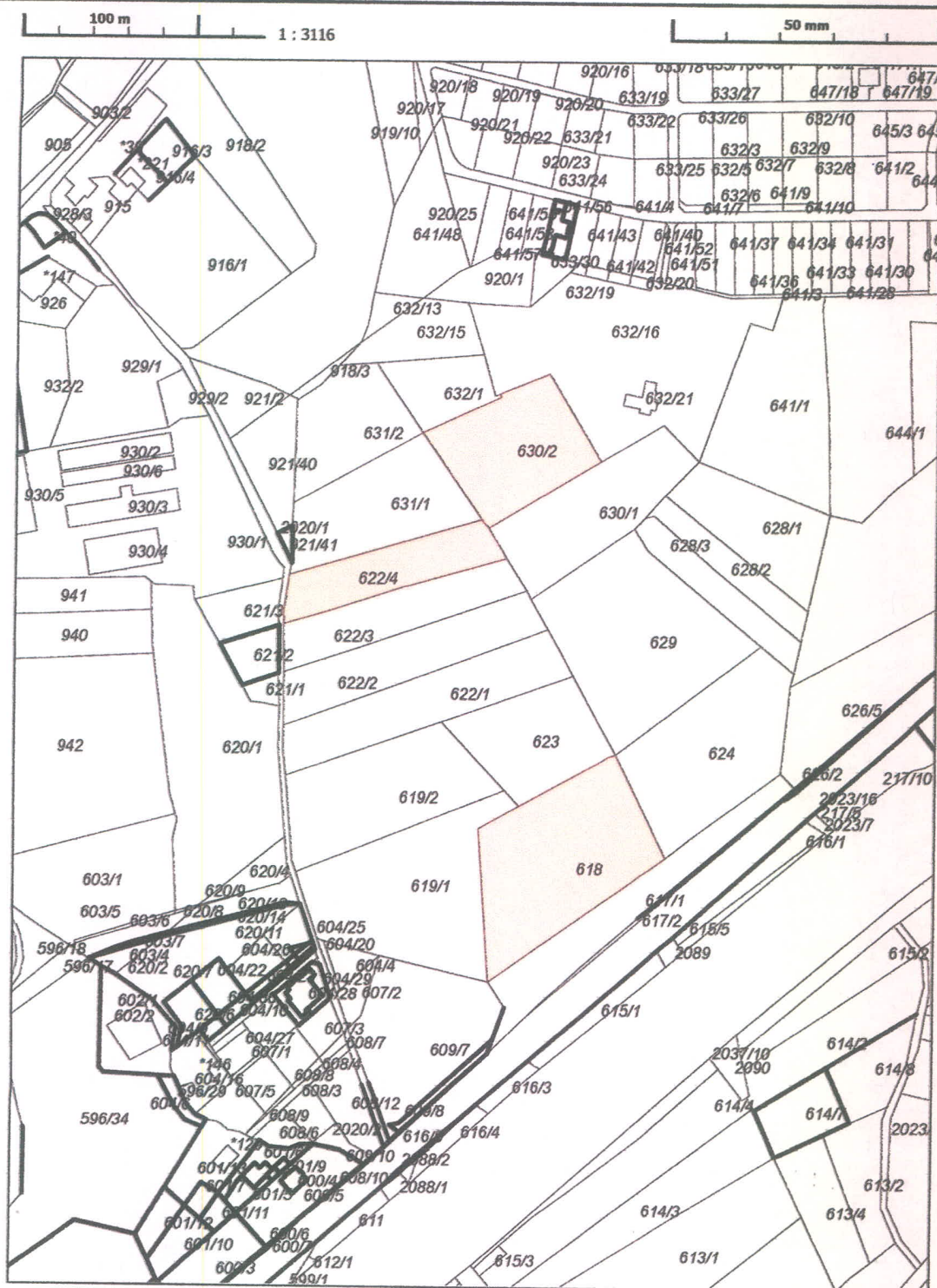
- Mnenje, informacije in ocene, ki jih to poročilo vsebuje nanašajo le na tozadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta,
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika,
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri,
- Da ob spremembi tržnih pogojev ne morem odgovarjati in prevzeti odgovornosti za revizijo tega poročila, ki bi odsevalo spremenjene tržne pogoje, nastale po tem datumu poročila.



Žig in podpis:

Zvonka Nagode



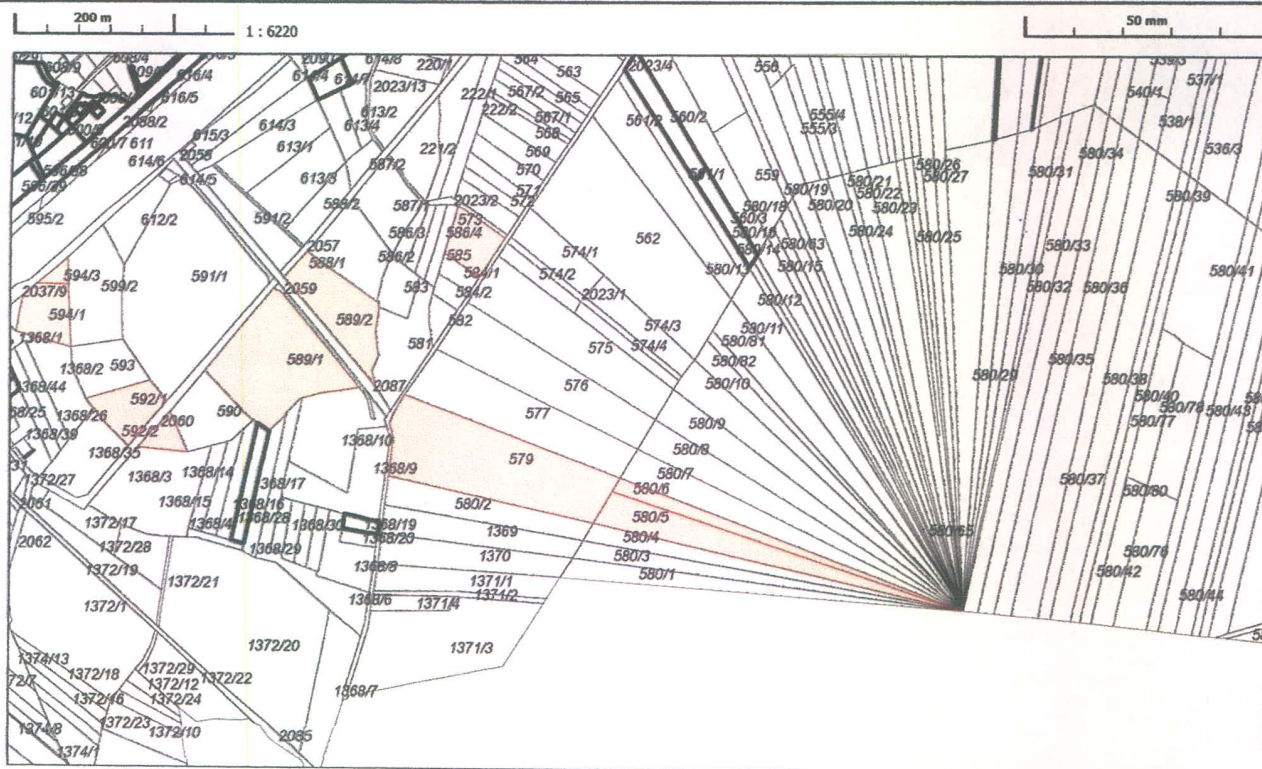


8.12.2022 16:39

gis.iobcina.si

Podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove.

1 / 1



8.12.2022 16:36

gis.iobcina.si

Podatki so informativni, za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove.

1 / 1