

**IZVEDENSKO MNENJE  
POROČILO O OCENI VREDNOSTI ZEMLJIŠČ**

**IZVRŠILNA ZADEVA 2673 In 1176/2013**

<u>Upniki :</u> - [REDACTED], zastopnik <u>Odvetniška pisarna</u> [REDACTED]	<u>Dolžnik:</u> - [REDACTED], ki jo zastopa zak.zast. steč.uprav. [REDACTED] [REDACTED] po <u>Odvetniški družbi</u> [REDACTED]
---	---



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

**Objekt: kmetijska zemljišča in gozdovi; parc. št. 282/1, 283, 284, 285/42, 285/43, 285/44, 285/30, 285/34, 286/8, 295/1-del, 300, 301/2 in 301/4-del, vse k.o. Šujica – 1982.**

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

**Uvod :**

Okrajno sodišče iz Ljubljane mi je v izvršilni zadevi št. 2673 In 1176/2013, upnika:

zoper dolžnika:

zaradi izterjave 1.601.292,27 EUR, s Sklepom, z dne 20.12.2021 (prejel 18.02.2022), odredilo, da kot sodni izvedenec za kmetijstvo in gozdarstvo izdelam cenitev nepremičnin v k.o.1982 – Šujica, parc.št.: 282/1, 283, 284, 285/42, 285/43, 285/44, 285/30, 285/34, 286/8, 295/1-del, 300, 301/2 in 301/4-del.

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

Po proučitvi javno dostopnih podatkov o predmetni nepremičnini, strokovnih podlag, kartnega gradiva, vpogleda v objavljene prostorske akte, sem razpisal terenski ogled na katere sem povabil obe stranki postopka in njuna pooblaščenca ter nato 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 11. 03. 2022. Povabljeni stranki sta se ogleda udeležili. Ogled je potekal od 12.00 do 14.30 ure.

**Lastništvo nepremičnin:**

Zemljiška knjiga izkazuje za obravnavane nepremičnine v k.o. Šujica – 1982, naslednje lastništvo:

Ime	Naslov	Solastniški delež
		1/1

**Podatki o predmetnih zemljiščih:**

**Preglednica1:** Pregled zemljišč po parcelah, površini, boniteti, dejanski in namenski rabi ter rabi po kateri bodo zemljišča ovrednotena.

Z.št.	K.o.	Parc. št.	Površina (m <sup>2</sup> )		Boniteta (iz GURS)	Dejanska raba po GURS (m <sup>2</sup> )				Namenska raba po PNR (m <sup>2</sup> )				Raba zemljišč, kot jih cenim (m <sup>2</sup> )		
			GURS	GURS		gozd	kmetijska	vodna	stavbna	gozd	kmetijska	vodna-nedoločeno	stavbna	gozd	kmetijska	stavn. zem.
1	Šujica	282/1	2.515	75			2.324	191			2.440	75		2.515		
2	Šujica	283	804	75			519	285		804				804		
3	Šujica	284	1.626	75			1.285	341		1.463		163		1.626		
4	Šujica	285/30	42	41			42			42				42		
5	Šujica	285/34	3.076	58			3.076				3.076				3.076	
6	Šujica	285/42	45.226	41		44.186	1.040			44.774	452			45.226		
7	Šujica	285/43	4.540	41		2.815	1.725			4.086		454		4.540		
8	Šujica	285/44	17.020	41		14.944	2.076			16.509		511		17.020		
9	Šujica	286/8	1.550	67		1.550				1.550				1.550		
10	Šujica	295/1	6.270	22		6.132			138	3.574			2.696	3.574		2.696
11	Šujica	300	550	7			550				550			550		
12	Šujica	301/2	101	7			101				101			101		
13	Šujica	301/4	2.164	23			2.062		102		1.948		216	1.948		216
skupaj			85.484			69.627	14.800	817	240	72.802	8.567	1.203	2.912	79.496	3.076	2.912
														82.572		

*Površine v zadnjem, rumeno obarvanem stolpcu so stavbna zemljišča in niso predmet cenitve.*

### **Opis nepremičnine:**

Predmetne nepremičnine predstavljajo kompleks gozdnih površin - gozdov, nekaj kmetijskega zemljišča ter nekaj stavbnih zemljišč, v skupni površini 85.484 m<sup>2</sup>, oziroma **82.572 m<sup>2</sup>** gozdov in kmetijskih zemljišč (2.912 m<sup>2</sup> je stavbnih zemljišč, ki niso predmet te cenitve). Kompleks predstavlja del nekdanjega grajskega posestva Bokalce pri Ljubljani. Obravnavani gozdovi in zemljišča ležijo na robu nekdanjega ljubljanskega barja, oziroma potoka Gradaščice ter se vzpenjajo v pobočje Tičnice nad gradom Bokalce. Tako so gozdovi ob potoku Gradaščica nižinski sestoji – logi, v samem pobočju pa na rastišču kisloljubnih bukovij in borovij uspevajo razmeroma bogati sestoji hrasta, bukve s primesjo iglavcev smreke in rdečega bora. Kot so različni naravni pogoji so različna tudi stanja samih gozdnih sestojev. Večinoma prevladujejo naravni pomlajenci bukve in hrasta (p.št.285/42) so pa tudi »prazne« posekane gozdne površine (p.št. 285/44). Kvaliteta lesa je sicer povprečna, omeniti velja le debela drevesa hrastov, ki bistveno povečujejo vrednost parcel, kjer so prisotna. Sicer so ostali gozdni fondi v mejah, ki jih navaja gozdnogospodarski načrt za GE Ljubljana (2015-2024).

Za samo gospodarjenje so vsi gozdovi dobro dostopni, spravilo lesa je mogoče s traktorjem, dograditi je potrebno le manjše krake vlak.

Pravo kmetijsko površino predstavlja le travnik na parc.št. 285/34, vse ostale kmetijske površine, ki jih beležijo geodetski podatki so se zarastli z gozdom. Travni na navedeni parceli je lep negovan, primeren za intenzivno strojno obdelavo in ima urejen dostop, saj leži ob cesti.

Glede na pester razmere v nadaljevanju najprej ločeno cenim gozdove in kmetijsko zemljišče, same gozdove pa tudi po posameznih parcelah.

### **Izračun vrednosti:**

Za vrednotenje tržne vrednosti nepremičnin se po mednarodnih standardih – MSOV najpogosteje 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 (velika površina, morfologija, pestrost rastišča in sestojev) pa ni primerljivih prodaj. Tudi sicer se za gozdove praviloma (Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov) uporablja metoda donosov, zato bom gozdove vrednotil po metodi donosov.

Za kmetijska zemljišča je primerljivih prodaj dovolj, zato uporabim za vrednotenje kmetijskih zemljišč metodo primerljivih donosov.

### **Gozdovi:**

Glede na razgibano in raznodobno sestojno zgradbo predmetni gozdovi dajejo trajne letne donose, kar uporabim kot osnovno izhodišče za vrednotenje. 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 ;

$r$  - čisti donos gozda = (vrednost lesa na KC - stroški proizvodnje)  $\times$  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 (SiStat), 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 /m <sup>3</sup>	Delež (%)	Vrednost - EUR /m <sup>3</sup>
Hlodovina	98,00	80	78,40
Lesne plošče, celuloza	35,00	20	7,00
Skupaj – povprečna cena		100	<b>85,40</b>

*Listavci: hrast, bukev, trdi listavci*

Sortiment	Cene lesa na KC EUR /m <sup>3</sup>	Delež (%)	Vrednost
Hlodovina - hrast	224,00	20	44,80
Hlodovina bukev	78,00	30	23,40
Drva – goli	47,00	50	23,50
Skupaj – povprečna cena		100	<b>91,70</b>

*Listavci mehki: jejša, vrbe, topoli*

Sortiment	Cene lesa na KC EUR /m <sup>3</sup>	Delež (%)	Vrednost
Hlodovina	60	20	12,00
Drva, plošče – goli	47	80	37,60
Skupaj – povprečna cena		100	<b>49,60</b>

### 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 :*

	spravilna razdalja (m)	strošek (EUR /m <sup>3</sup> )
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 stolpcu 10 Preglednice 2.

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.

**Preglednica 2:** Izračun vrednosti gozda po posamezni parceli, glede na osnovne parametre: delež drevesnih vrst, cene lesa, tehnoloških značilnosti, stroškov proizvodnje, prirastka, stopnje donosa 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 <sup>3</sup>	m	EUR/m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> /ha/leto	EUR/m <sup>3</sup>	%	%	EUR/m <sup>2</sup>
	2	3	5*	6	8**	9	10 = (5-8)*9	11	12	14 = 13/10000
282/1	0	100	49,60	T - 100	15	4,5	155,70	3	80	<b>0,42</b>
283	0	100	49,60	T - 100	15	4,5	155,70	3	90	<b>0,47</b>
284	0	100	49,60	T - 100	15	4,5	155,70	3	90	<b>0,47</b>
285/30	0	100	49,60	T - 100	15	4,5	155,70	3	100	<b>0,52</b>
285/42	20	80	90,44	T - 200	21	7	486,08	3	100	<b>1,62</b>
285/43	20	80	90,44	T - 200	21	7	486,08	3	20	<b>0,32</b>
285/44	20	80	90,44	T - 200	21	7	486,08	3	20	<b>0,32</b>
286/8	20	80	90,44	T - 200	21	7	486,08	3	100	<b>1,62</b>
295/1	20	80	90,44	T - 200	21	7	486,08	3	80	<b>1,30</b>
300	0	100	49,60	T - 100	15	4,5	155,70	3	100	<b>0,52</b>
301/2	0	100	49,60	T - 100	15	4,5	155,70	3	100	<b>0,52</b>
301/4	0	100	49,60	T - 100	15	4,5	155,70	3	100	<b>0,52</b>

\*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

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

**Tržna vrednost ocenjevanih gozdov je torej od 0,42 EUR/m<sup>2</sup> do 1,62 EUR/m<sup>2</sup>.**

### **Kmetijska zemljišča:**

Vrednost kmetijskega zemljišča je odvisna od večih 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, boniteta oz. plodnost zemljišča, dostop do zemljišča in oblika ter velikost same parcele.

Primerna metoda cenitve tržne vrednosti kmetijskega zemljišča za naš namen je tako metoda primerljivih tržnih 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 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.Šentvid nad Ljubljano, parc.št.1157/1, 1157/4 in 1157/5, s skupno površino kmetijskih zemljišč 6.561 m<sup>2</sup>, boniteta 82 točk. Dosežena cena 11,00 EUR/m<sup>2</sup>. Prodano 14.02.2022, posel št.: 642.576
- K.o.Grič, parc.št.: 877/3, površina kmetijskega zemljišča 1.001 m<sup>2</sup>, boniteta 58 točk. Dosežena cena 9,00 EUR/m<sup>2</sup>. Prodano 24.01.2022, posel št.: 644.275.
- K.o.Podsmreka, parc.št.: 111/2, površina kmetijskega zemljišča 2.627 m<sup>2</sup>, boniteta 80 točk. Dosežena cena 10,00 EUR/m<sup>2</sup>. Prodano 24.01.2021, posel št.: 530.333.

Ocenjevano kmetijsko zemljišče k.o. Šujca, p.št.: 285/34 meri 3.076 m<sup>2</sup>.

METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ ZA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE				
ELEMENT PRIMERJAVE	PRIM.ZEMLJ.1	PRIM.ZEMLJ.2	PRIM.ZEMLJ.3	OCEN.ZEMLJ.
	k.o.Šentvid nad LJ, p.št.:1157/1	k.o.Grič, p.št.: 877/3	k.o.Podsmreka, p.št.: 111/2	k.o.Šujica, p.pt.285/34
REAL.PRODAJNA CENA - EUR/m2	11,00	9,00	10,00	
ČAS PRODAJE	14.02.2022	24.01.2022	24.01.2022	14.04.2022
	1,00	1,05	1,10	1,00
LOKACIJA	ugodna	ugodna	manj ugodna	ugodna
	1,00	1,00	1,20	1,00
DOSTOP	slabši	urejen	urejen	urejen
	1,10	1,00	1,00	1,00
KORIŠČENJE ZEMLJIŠČA	travnik	travnik	travnik	travnik
	1,00	1,00	1,00	1,00
BONITETA - PLODNOST	82	58	80	58
	0,90	1,00	0,90	1,00
OBLIKA IN VELIKOST PARCELE	6.561	1.001	2.627	3.076
	1,10	1,00	1,00	1,00
POGOJI PRODAJE	normalni	normalni	normalni	normalni
	1,00	1,00	1,00	1,00
ZANESLJIVOST VIRA PODATKOV	dobra	dobra	dobra	dobra
	1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA VREDNOST	11,98	9,45	11,88	
FAKTOR PRILAGODITVE – UTEŽI	0,33	0,34	0,33	1,00
KONČNA VREDNOSTI ZA M2	3,95	3,21	3,92	11,09

Tržna vrednost ocenjevanega kmetijskega zemljišča, po metodi primerljivih prodaj, na območju Bokalc znaša zaokroženo **11,00 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.	št. parc.	površina		tržna vrednost/enoto		tržna vrednost
			gozd	kmetijska	gozd	kmetijska	parcelo
			m2	m2	EUR/m2	EUR/m2	EUR
1	1982	282/1	2.515		0,42		1.044,23
2	1982	283	804		0,47		375,55
3	1982	284	1.626		0,47		759,50
4	1982	285/30	42		0,52		21,80
5	1982	285/34		3.076		11,00	33.836,00
6	1982	285/42	45.226		1,62		73.278,18
7	1982	285/43	4.540		0,32		1.471,20
8	1982	285/44	17.020		0,32		5.515,39
9	1982	286/8	1.550		1,62		2.511,41
10	1982	295/1	3.574		1,30		4.632,67
11	1982	300	550		0,52		285,45
12	1982	301/2	101		0,52		52,42
13	1982	301/4	1.948		0,52		1.011,01
skupaj			79.496	3.076			124.794,81
			82.572				

**Tržna vrednost ocenjevanih nepremičnin, kmetijskih zemljišč in gozdov, v skupni površini 8,2572 ha znaša 124.794,81 EUR. Vrednost posameznih parcel, pa je razvidna iz gornje preglednice.**

Dvorska vas, 14.04.2022



Sodni izvedenec:

Andrej Avsenek univ.dipl.inž.gozd.

### **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 – GGN za GE Ljubljana 2015 – 2024 ; 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
- Podatki iz spisa sodišča,
- Ogled kmetijskih zemljišč in gozdov na terenu

### **Izjava cenilca**

Po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju obravnavane problematike izjavljam:

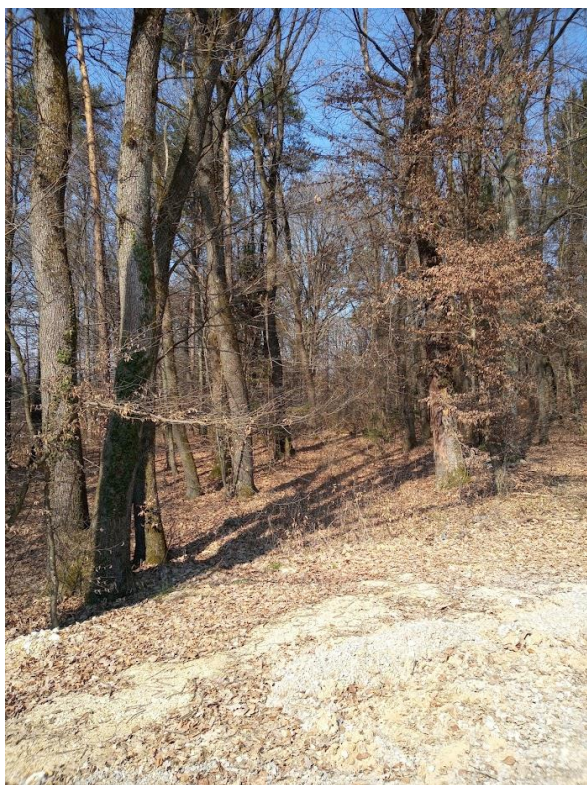
1. Da so podatki in informacije prikazani in preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost,
2. da so prikazane analize in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimni okoliščinami in predpostavljajo moje predpostavke in strokovne analize in 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 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



Parc.št. 285/42



Parc.št. 286/8



Parc. št 282/1



Parc. št 285/44