



IZVEDENSKO MNENJE
POROČILO O OCENI VREDNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA
IZVRŠILNA ZADEVA I 187/2021

<u>Upnik :</u> NORDIS INVESTICIJE d.o.o., Tržaška cesta 279, Ljubljana Zastopnik: odvetniška pisarna ŽEJN d.o.o., Tavčarjeva ul.4, Ljubljana	<u>Dolžnik:</u> KRISTINA LAZARINI STUPICA, Pod Bukvami 3, Ljubljana
---	---



Ortofoto posnetek obravnavanih zemljišč v Mojstrani

Objekt: nepremičnine – kmetijska zemljišča
parc.št.: 1861/5, 1861/6, 1861/7, 1861/8, 1861/9, 1861/10, k.o. Dovje

Naročnik cenitve : Okrajno sodišče na Jesenicah,
Cesta maršala Tita 37, 4270 Jesenice

Uvod:

Okrajno sodišče na Jesenicah me je v izvršilni zadevi **I 187/2021** upnika: **NORDIS INVESTICIJE d.o.o.**, Tržaška cesta 279, Ljubljana, ki jo zastopa odvetniška pisarna ŽEJN d.o.o., Tavčarjeva ul.4, Ljubljana, proti dolžnici: **KRISTINA LAZARINI STUPICA**, Pod Bukvami 3, Ljubljana, zaradi izterjave 172.669,00 EUR s pp, s Sklepom, izdanega dne 22.12.2022, določilo za izdelavo cenitve tržne vrednosti nepremičnin v k.o.Dovje z naslednjimi parcelnimi števkami: 1861/5, 1861/6, 1861/7, 1861/8, 1861/9, 1861/10, ki so vse last dolžnice do celote. Pri tem sodišče še naroča, da poleg ugotovitve tržne vrednosti, ugotovim še morebitno večjo ali manjšo vrednost nepremičnine zaradi lege, uporabnosti ali možnosti izkoriščanja ter morebitne druge pomembne okoliščine, ki bi mogle vplivati na vrednost nepremičnine.

Po grobem pregledu osnovnih geodetskih, prostorsko-planskih in kmetijskih strokovnih podlag sem ugotovil, da ima del nepremičnin, zemljišč, poleg kmetijske namenske rabe, tudi status stavbnih zemljišč, oziroma občinski prostorski načrt del teh zemljišč opredeljuje kot stavbna zemljišča. O tem sem obvestil sodišče, ki je za ta del zemljišč pritegnilo v cenitev gradbenega cenilca, kolega Mirana Bulovca.

Cenilca sva na podlagi pridobljene Lokacijske informacije št.: 3513-5/2023-2 izdane dne, 17.01.2023, s strani občine Kranjska Gora, razdelila zemljišča po namenski rabi (tabela v nadaljevanju), Cenilec gradbene stroke Miran Bulovec je tako ocenil stavbna zemljišča - **POROČILO O OCENJENIH TRŽNIH VREDNOSTIH NEPREMIČNINSKIH PRAVIC**, sam pa v nadaljevanju vrednotim kmetijska zemljišča.

Terenski ogled: Izveden je bil 11.02.2023 od 11.00 – 12.00 ure.

Predmet: Vrednost kmetijskih zemljišč.

Namen cenitve: Ocenjena vrednost bo podlaga za izvršbo.

Lastništvo ocenjevanih nepremičnin:

Iz vpogleda v zemljiško knjigo je razvidno, da so predmetne nepremičnine, katastrska občina 2171 DOVJE v lasti dolžnice z deležem 1/1, Kristina Lazarini Stupica, Pod bukvami 003, 1000 Ljubljana.

Podatki o zemljiščih: podatki so pridobljeni iz evidenc Geodetske uprave RS - GURS, prostorskega informacijskega sistema občin – KALIOPA in PISO, potrdila o namenski rabi ter terenskega ogleda. Pregled vseh, obravnavanih, torej za ocenitev vrednosti, posredovanih zemljišč, prikazuje Preglednica1.

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 ²)	Boniteta (iz GURS)	Dejanska raba po GURS (m ²)		Namenska raba po LI (m ²)		Raba zemljišč, kot jih cenim (m ²)	
					kmetijska	pozidaba	kmetijska	stavbna	kmetijska	stavbna
1	Dovje	1861/5	645	38	645	0	639,84	5,16	639,84	5,16
2	Dovje	1861/6	481	38	481	0	481,00	0,00	481,00	0,00
3	Dovje	1861/7	402	37	307	95	115,37	286,63	115,37	286,63
4	Dovje	1861/8	205	38	205	0	183,06	21,94	183,06	21,94
5	Dovje	1861/9	809	38	809	0	789,58	19,42	789,58	19,42
6	Dovje	1861/10	833	38	833	0	833,00	0,00	833,00	0,00
skupaj			3.375		3.280	95	3.041,85	333,15	3.041,85	333,15

Stavbna zemljišča oceni cenilec gradbene stroke in niso predmet te cenitve.

Kmetijska zemljišča, ki jih cenim merijo skupaj 3.041,85 m².

Opis nepremičnin: predmetne nepremičnine ležijo skupaj v kompleksu na vzhodnem robu vasi Mojstrana. Kmetijska zemljišča deloma ležijo med stavbnimi zemljišči. Lega ocenjevanih kmetijskih zemljišč in celotnega kompleksa je zelo ugodna, saj gre za robno lego na vzhodni strani vaškega naselja Mojstrana. Tik ob zemljišču poteka asfaltirana občinska cesta Mojstrana – Jesenice. V neposredni bližini, takoj preko ceste, je tudi smučišče in drsališče Mojstrana. Kmetijska zemljišča se vzhodno nadaljujejo v ravno polje. Gre za prvo teraso Save Dolinke. Kvaliteta, plodnost zemljišča sicer ni najboljša, a ravninska lega in ugodna geološka in hidrološka osnova omogočata intenzivno gnojenje in strojno obdelavo.

Izredno ugodna lega predmetnih zemljišč močno vpliva na njihovo tržno vrednost.

Izračun vrednosti:

Vrednost obravnavanega kmetijskega zemljišč bom ocenil v skladu z mednarodnimi standardi. Ti za oceno tržne vrednosti predvidevajo uporabo metodo primerljivih prodaj, dohodkovno metodo in stroškovno metodo. V našem primeru bom za kmetijska zemljišča uporabil metoda primerljivih tržnih prodaj, saj je na razpolago dovolj primerov tržnih prodaj v okolici. Poleg tega ta metoda vključuje vse okoliščine, ki vplivajo na vrednost predmetne nepremičnine.

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 ocenjevano nepremičnine. Vrednost ocenjevano 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-

Vrednost kmetijskih zemljišč ocenjujem tudi tu v dveh že navedenih kategorijah :

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

- K.o. Gozd, parc.št.: 129/2, 129/4, 129/5, površina kmetijskih zemljišč 2.631 m², 3 – parcele, boniteta 50 točk. Dosežena cena 19,00 EUR/m². Prodano 09.11.2022, posel št.: 677.258.
- K.o. Koroška Bela, parc.št.: 503, 504, 512, 513 542, 543, površina kmetijskih zemljišč 9.735 m², 6 – parcele (skupaj), boniteta 51-60 točk. Dosežena cena 15,00 EUR/m². Prodano 16.11.2022, posel št.: 677.949.
- K.o.Sp.Gorje, parc.št.: 1064, površina kmetijskega zemljišča 2.684 m², 1 – parcela, boniteta 50 točk. Dosežena cena 20,00 EUR/m². Prodano 31.08.2022, posel št.: 670.539

Ocenjevana kmetijska zemljišča k.o. Dovje, p.št.: 1861/5, 1861/6, 1861/7, 1861/8, 1861/9, 1861/10 merijo 3.042 m², 6 -parcel, boniteta 38 točk,

Preglednica 2: Tabela primerljivih prodaj po elementih primerjave

METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ ZA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE				
ELEMENT PRIMERJAVE	PRIM.ZEMLJ.1	PRIM.ZEMLJ.2	PRIM.ZEMLJ.3	OCEN.ZEMLJ.
ŠT. PRAVNEGA POSLA	677.258	677.949	670.539	
	Gozd - p.št. 129/2, 129/4, 129/5	Koroška Bela - p.št. 503, 504, 512, 513, 542, 543	št. 1064	Dovje - p.št.1861/5, /6, /7, /8, /9, /10
REAL.PRODAJNA CENA - EUR/m ²	19,00	15,00	20,00	
ČAS PRODAJE	09.11.2022	16.11.2022	31.08.2022	18.02.2023
	1,00	1,00	1,05	1,00
LOKACIJA	ugodna	bitveno manj ugodna	manj ugodna	zelo ugodna
	1,10	1,40	1,40	1,00
DOSTOP	urejen	neurejen	slab ši	urejen
	1,00	1,30	1,10	1,00
KORIŠČENJE ZEMLJIŠČA	travnik	travnik	travnik	travnik
	1,00	0,90	1,00	1,00
BONITETA - PLODNOST	50	55	40	38
	1,00	0,90	1,00	1,00
OBLIKA IN VELIKOST PARCELE	2.684	9.735	2.631	3.042
	1,00	1,10	1,00	1,00
POGOJI PRODAJE	normalni	normalni	normalni	normalni
	1,00	1,00	1,00	1,00
ZANESLJIVOST VIRA PODATKOV	dob ra	dob ra	dob ra	dobra
	1,00	1,00	1,00	1,00
PRILAGOJENA VREDNOST	20,90	24,32	32,34	
FAKTOR PRILAGODITVE – UTEŽI	0,40	0,30	0,30	1,00
KONČNA VREDNOSTI ZA M2	8,36	7,30	9,70	25,36

Tržna vrednost ocenjevanih kmetijskih zemljišč, po metodi primerljivih prodaj, znaša 25,36EUR/m².

Končni izračun

Naslednja preglednica št. 3 nam prikazuje po posamezni parceli, površino, tržne vrednost na enoto (na m²) tržno vrednost celotne parcele in vrednost po GURS.

Preglednica 3: Tržna vrednost obravnavanih kmetijskih zemljišč po parcelah

z.š t.	k.o.	št. parc.	površina	tržna vrednost/enoto	tržna vrednost
			m ²	EUR/m ²	EUR
1	Dovje	1861/5	639,84	25,36	16.226,34
2	Dovje	1861/6	481,00	25,36	12.198,16
3	Dovje	1861/7	115,37	25,36	2.925,78
4	Dovje	1861/8	183,06	25,36	4.642,40
5	Dovje	1861/9	789,58	25,36	20.023,75
6	Dovje	1861/10	833,00	25,36	21.124,88
skupaj			3.041,85		77.141,32

Tržna vrednost ocenjevanih kmetijskih zemljišč v površini 3.041,85 m² znaša 77.141,32 EUR.



Sodni izvedenec:

Andrej Avsenek univ.dipl.inž.gozd

Dvorska vas, 18.02.2023

Predpisi in pripomočki

- Potrdilo o namenski rabi, občina Kr.Gora, št.3513-05/2023-2 z dne 17.01.2023
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč; April 2017 (Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke)
- Vrednotenje v kmetijstvu (Lovrin, Udivč, Košir), Ljubljana, januar 2012
- Geodetske uprave RS, Zemljiška knjiga, Prostorski portal PISO, GURS - evidenca trga nepremičnin
- CENILEC – spletna stran Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko – SICGRAS
- 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 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 moj storitev v zvezi z izdelavo mnenja in cenitve ni vezano na vnaprej določen rezultat, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali pojav kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.

Priloga - ortofoto posnetek ocenjevanih zemljišč



Grafika namenske rabe ocenjevanih zemljišč

