

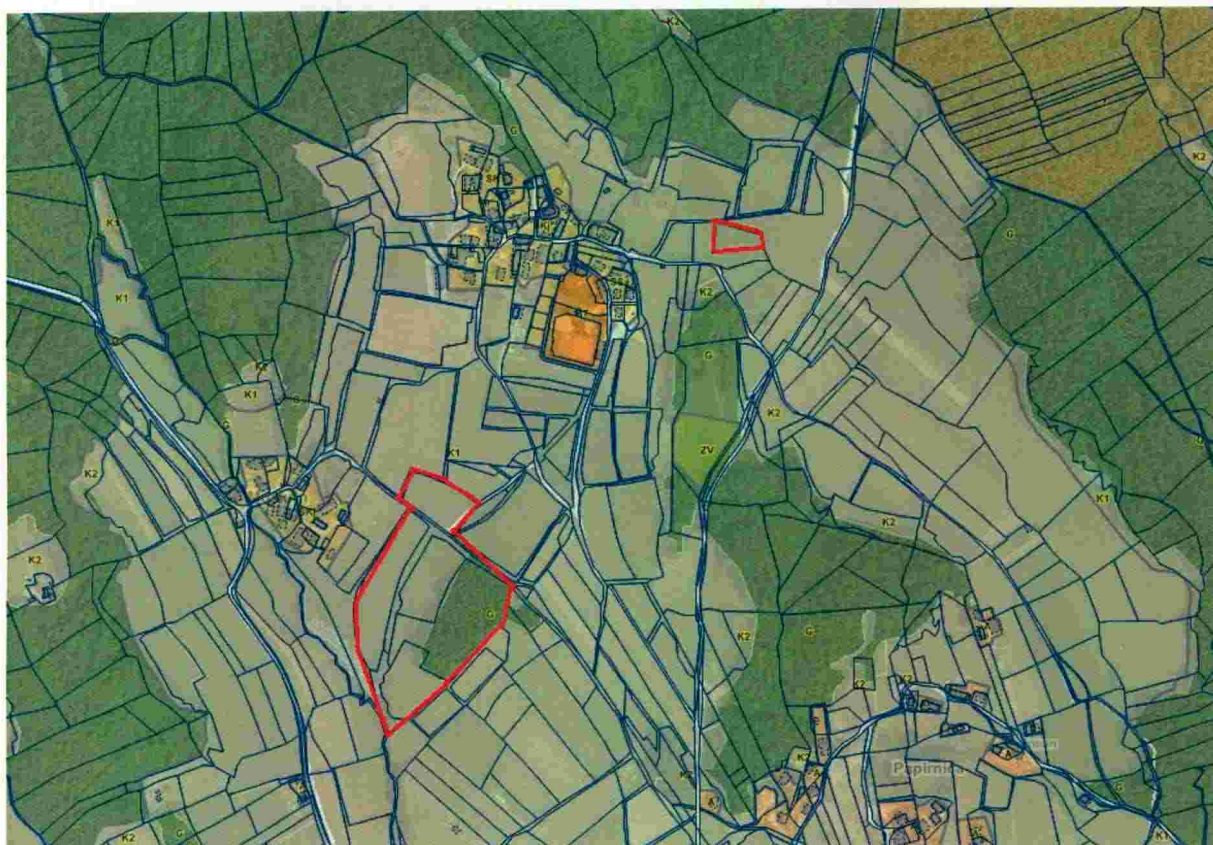
**Andrej Avsenek**, univ. dipl. inž. gozdarstva  
**sodni izvedenec za gozdarstvo in kmetijstvo**  
 Dvorska vas 17/a,  
 4275 Begunje  
 GSM 041 731 991, E-mail: andrej.avsenek@gmail.com

OKRAJNO SODIŠČE V ŠKOFJI LOKI  
**PREJETO**  
 31.12.2019

## DOPOLNITEV IZVEDENSKEGA MNENJA

IZVRŠILNA ZADEVA I 215/2018

<b>Upnik :</b> <b>DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE</b> <b>TERJATEV BANK, d.d.,</b> Davčna ulica 1, Ljubljana,	<b>Dolžnik:</b> <b>NINA ARNOL ULE,</b> Binkelj 38, Škofja Loka
---	--



*Izsek iz Občinskega prostorskega načrta občine Škofja Loka – namenska raba prostora, z rdeče označenimi kmetijskimi zemljišči v lasti dolžnice*

**Objekt : nepremičnina - - kmetijska zemljišča in gozdovi**  
 k.o. Pevno – 2026; parcele po seznamu

**Naročnik cenitve : Okrajno sodišče v Škofji Loki,**  
 Partizanska cesta 1a, 4220 Škofja Loka

Okrajno sodišče v Škofji Loki me je v izvršilni zadevi I 215/2018 upnika: DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE TERJATEV BANK, d.d., Davčna ulica 1, Ljubljana, proti dolžnici: NINI ARNOL ULE, Binkelj 38, Škofja Loka, zaradi izterjave 1.709.482,25 EUR, na podlagi pripomb »Pripombe na poročilo sodnega izvedenca Andreja Avseneka o oceni vrednosti zemljišč z dne 05.10.2019« (v nadaljevanju Pripombe), pozvalo k dopolnitvi Izvedenskega mnenja, oziroma opredelitvi do Pripomb dolžnice.

Dolžnica je podala Pripombe s priloženim Poročilom o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičninah (v nadaljevanju Poročilo), ki ga je leta 2017 izdelal pooblaščen ocenjevalec nepremičnin Dejan Kramberger. Njene pripombe bom strnil v posamezne vsebinske sklope in nanje podal svoja pojasnila oz. odgovore.

1. *Citiram pripombo, ki jo po navedbi dolžnice nisem upošteval:« Vsa moja kmetijska zemljišča, ki so predmet cenitve, bi bila na njihovo lego ter konfiguracijo terena (ravnina) tudi primerna za pozidavo v primeru, če bi prišlo do sprememb njihove namembnosti.»*

Vsa obravnavana kmetijska zemljišča imajo zelo ugodne proizvodne lastnosti za kmetijsko obdelavo, ležijo sredi kompleksa kmetijskih zemljišč (tudi parc.št.372 leži 140 m od meje stavbnega zemljišča), so intenzivno obdelovana in so po veljavnem občinskem prostorskem načrtu občine Škofja Loka opredeljena kot najboljše kmetijska zemljišča - K1. Špekulacija, da so to potencialna stavbna zemljišča, nima nikakršne strokovne, pravne in tudi siceršne logične osnove. Nasprotno, veljavni zakon o kmetijskih zemljiščih v 2.členu določa: »Kmetijska zemljišča se s prostorskimi akti lokalnih skupnosti določijo kot območja kmetijskih zemljišč in se razvrščajo v območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč in območja ostalih kmetijskih zemljišč.« Vsa obravnavana zemljišča izpolnjujejo pogoje za uvrstitev v območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč, ki jih določa 3.c člen tega zakona. Trajno varovana kmetijska zemljišča so namenjena zagotavljanju pridelave hrane, ohranjanju in razvoju podeželja ter ohranjanju krajine, še določa isti zakon v 3.b členu.

**Zaključim lahko z odgovorom, da za obravnavana kmetijska zemljišča ni nikakršne strokovne niti pravne podlage, ki bi nakazovala, oziroma dopuščala možnost spremembe namembnosti v stavbna zemljišča.**

2. *»Sodni izvedenec je namreč pri vrednotenju mojih kmetijskih zemljišč pavšalno izhajal iz podatkov o kmetijskih kulturah na območju Zgornje Gorenjske, ne da bi ob tem upošteval specifičnost lege mojih kmetijskih zemljišč in njihovo dejansko boniteto.«*

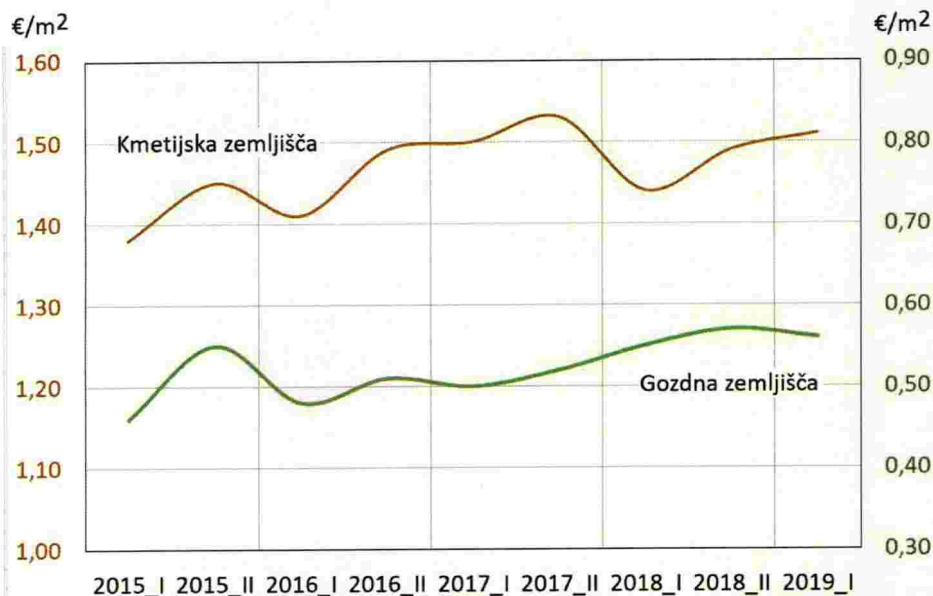
V izvedenskem mnenju je v poglavju Izračun vrednosti na strani 6 pojasnjen in prikazan izračun vrednosti obravnavanih kmetijskih zemljišč. V skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanje vrednosti nepremičnin in Strokovnimi smernicami Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke (Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, April 2017, Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke) sem uporabil donosno metodo, ki je v našem primeru primernejša od metode primerljivih prodaj. Namreč, zaradi izključno kmetijske namembnosti in dejanske kmetijske obdelave ter relativno velike površine (41.786 m<sup>2</sup>) predstavlja kmetijski pridelek, oziroma donos, najbolj realen osnovni element za določitev vrednosti. V tem primeru je tržna vrednost kmetijskega zemljišča realnejša vrednosti kapitaliziranega čistega donosa, ki ga daje to zemljišče. Pri metodi primerljivih prodaj pa je potrebno najti v času in prostoru realizirane primerljive transakcije. Pri analizi trga nisem našel primernih primerjav, oziroma so le-ta bistveno odstopala od obravnavanih zemljišč.

Kot je pojasnjeno na strani 6 Izvedenskega mnenja je čisti donos izračunan na podlagi proizvodnega kolobarja kmetijskih kultur, ki velja za posamezno regijo in v nadaljevanju korigiran z konkretnimi ekonomski dejavniki (lokacija-lega, dejanska raba, dostop, velikost in oblika parcele) ter boniteto posameznega zemljišča. Uporabljena je stopnje donosa, ki velja za promet z kmetijskimi zemljišči.

**Torej nikakor ne drži pripomba dolžnice, da gre za pavšalno oceno, temveč je cenitev vrednosti obravnavanih kmetijskih zemljišč upoštevala konkretne elemente in značilnosti posameznega zemljišča.**

3. »Prav tako sodni izvedenec ob cenitvi ni upošteval rasti cen nepremičnin na območju Slovenije. Uporaba metode čist donosnosti brez uporabe strokovnih metod vrednotenja (npr. upoštevanja primerljivih tržnih cen) mojih nepremičnin zato ne daje pravilnega rezultata dejanske vrednosti mojih zemljišč, česar pa sodni izvedenec ni upošteval.«

Rast cen kmetijskih zemljišč in gozdov v Sloveniji prikazuje naslenja preglednica:



Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019 – Geodetska uprava RS

Kot je razvidno iz grafa, cene kmetijskih zemljišč v Sloveniji v zadnjem 5 letnem obdobju varirajo v okviru nekje od 1,4 do nekaj nad 1,5 EUR/m². Nakazana je sicer rahla letna rast, a je le-ta komaj 1,5%. Glede na mnogo večjo splošno gospodarsko rast v Sloveniji v tem obdobju realno cene kmetijskemu zemljišču celo padajo.

Sicer pa realnost vrednosti ocenjevanih kmetijskih zemljišč, ki jih prikazujem v Izvedenskem mnenju zagotavljajo realne (ažurirane) tržne cene kmetijskih pridelkov, ki so prikazane na strani 6

Izvedenskega mnenja v tabeli: *Izračun vrednosti proizvodnje (pridelka) in čistega dobička za kmetijsko zemljišče bonitete 100, za območje Zgornje Gorenjske, v letu 2018/19.*

Glede upravičenosti uporabe donosne metode sem podal pojasnilo že v prejšnji točki. Dodam naj še to, da se vrednost kmetijskih in tudi gozdnih zemljišč dobljeni tako po donosni metodi kot po metodi primerljivih prodaj, približata (izenačita) bolj ko se površina povečuje in v kolikor je namen prodaje zgolj osnovno gospodarjenje z njimi, torej kmetovanje oz. gozdno gospodarjenje. Sicer sta obe metodi sestavni del Mednarodnih standardov ocenjevanje vrednosti nepremičnin.

**Torej pripomba dolžnice, da nisem upošteval rasti cen in da nisem uporabil strokovne metode vrednotenja, ne držijo.**

4. »V dokaz neustreznosti uporabljene metode cenitve prilagam tudi izsek iz izdelanega poročila ocenjevalca vrednosti nepremičnin Dejana Krambergerja z dne 31.03.2017, ki je ob upoštevanju analize transakcij ugotovil, da je vrednos kmetijskih zemljišč na področju k.o.Pevna med 4,0 in 7,0 EUR/m² – torej v višini, ki bistveno odstopa od vrednosti ocenjene s strani sodnega izvedenca. Prav tako iz navedenga poročila izhaja, da je glede na podatke GURS za obravnavano območje razvidna vrednostna raven 12 – 5,98 EUR/m², kar bistveno odstopa od ugotovitev sodnega izvedenca.«

Glede priloženega »Poročila o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičninah« pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin Dejana Krambergerja podajam naslednji komentar in odgovore na gornje vprašanje:

- ocenjevalec vrednosti nepremičnin ni kmetijski in ne gozdarski strokovnjak

- ocenjevalec je vrednost ocenjevanih zemljišč določil kot povprečje vrednosti kupoprodajnih poslov, ki naj bi bili »potencialno primerljive nepremičnine« in jih prikazuje na strani 40 svojega poročila. Ne pove, niti nikjer ne prikaže, v katerih elementih so prikazane »nepremičnine« primerjane z ocenjevanimi. V kolikor bi ocenjevalec pravilno uporabil metodo primerljivih prodaj, bi moral v skladu s že omenjenimi Strokovnimi smernicami opraviti tabelarno primerjavo v kateri se ocenjevano kmetijsko zemljišče primerja z izbranimi primerljivimi kmetijskimi zemljišči in sicer po naslednjih elementih: čas prodaje, lokacija zemljišča, koriščenje-raba zemljišča, dostop, velikost zemljišča, oblika parcele, pogoji prodaje, zanesljivost podatkov. Pogoj za uporabo metode primerljivih zemljišč je obvezen terenski ogled vseh primerjanih zemljišč, saj se le tako lahko opravi realno primerjava in s tem ocena. Ker iz ocenjevalčevega poročila vsega tega ni razbrati je njegov zaključek, »analiza trga izvedenih transakcij«, da naj bi bila ocenjevana zemljišča v rangi med 4,0 – 7,0 EUR/m<sup>2</sup>, oziroma znaša višina vrednosti 4,50 EUR/m<sup>2</sup>, strokovno neutemeljen.
- Ne drži tudi navedba dolžnice, »da je vrednos kmetijskih zemljišč na področju k.o.Pevna med 4,0 in 7,0 EUR/m<sup>2</sup>«. Namreč, niti ena prikazana transakcija (stran 40) ni iz k.o.Pevno, temveč so vse iz območja Kranjskega polja, kjer so precej drugačne naravne in tržne razmere.
- Glede omenjenega podatka GURS je potrebno pojasniti naslednje. Ocenjevalec je na strani 41 v drugem odstavku navedel le informacijo, da ima GURS v Zbirki vrednotenja nepremičnin - model kmetijskih zemljišč, za območje, kjer ležijo ocenjevana kmetijska zemljišča določeno vrednostno raven 12, katera izkazuje modelno vrednost 5,98 EUR/m<sup>2</sup>. Dolžnica tako popolnoma napačno povzema zapis ocenjevalca.

Za zaključek Dopolnitve izvedenskega mnenja naj navedem še povprečne vrednosti ocenjanih kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki jih v Izvedenskem mnenju nisem posebej poudaril, se pa seveda dajo iz prikazanih podatko izračunati.

	raba zemljišča		površina m <sup>2</sup>	vrednost	
				EUR/m <sup>2</sup>	EUR
skupaj			119.622		203.774,55
	gozd		77.836	0,54	42.237,28
	kmet.zem.		41.786	3,87	161.537,27

Povprečna vrednost ocenjevanega gozda znaša **0,54 EUR/m<sup>2</sup>** (SLO - 0,56 EUR/m<sup>2</sup>), kmetijskega zemljišča pa **3,87 EUR/m<sup>2</sup>** (SLO - 1,51 EUR/m<sup>2</sup>).



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

Dvorska vas, 26.12.2019