

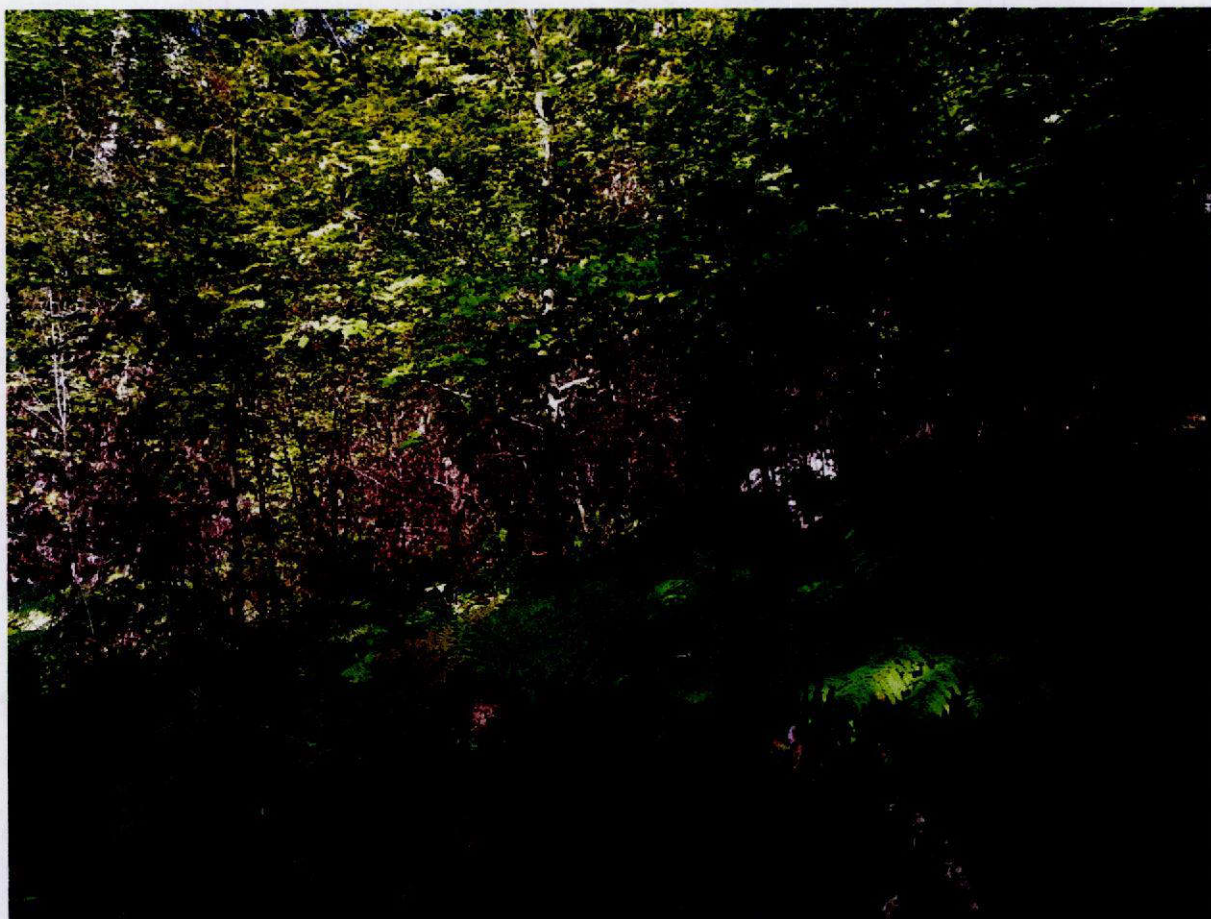


ZADEVA: 2769 I 31/2022 CENITEV NEPREMIČNIN- GOZDNA ZEMLJIŠČA

Poročilo izdelala: Veronika Valentar

Datum izdelave cenitve: 15.9.2022

Datum ogleda: 30.8.2022



Mnenje izdelala: Veronika Valentar, univ.dipl.ing



Po sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani po okrajni sodnici Evi Šekli, številka 2769 I 31/2022 v izvršilni zadevi upnika Matjaž Ambrož zoper dolžnico Lidijo Filipič zaradi izterjave denarne terjatve, sem postavljena za sodno cenilko naslednjih nepremičnin:

Tabela 1: Seznam parcel in raba

številka	Katastrska občina	Površina (m2)	primarna namenska raba	Namenska raba gozd (m2)
1053/4	1777-Javor	619	Gozdno zemljišče 73%	452
1053/5	1777-Javor	645	Gozdno zemljišče 71%	458
1053/6	1777-Javor	423	Gozdno zemljišče 100%	423

1. NAMEN CENITVE

Sodišče v zadevi nalaga naslednje zadolžitve:

- Izdelava mnenja o tržni vrednosti nepremičnin, ki so po namenski rabi gozd na dan ogleda

2. OGLED NEPREMIČNIN

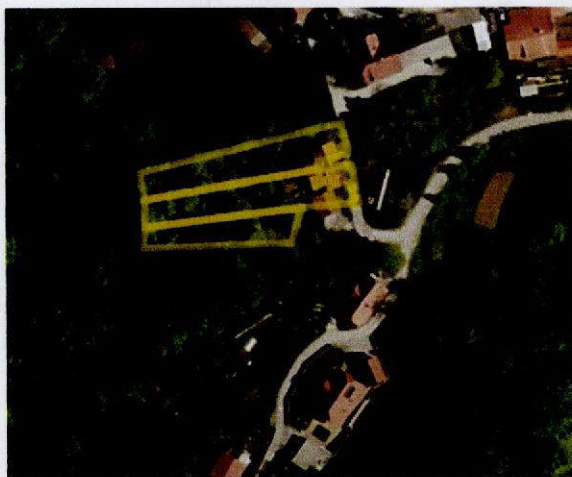
Ogled nepremičnin je bil opravljen 30.8.2022 s pričetkom ob 16.00uri. Na ogledu ni bilo prisotnih.

Ogled je trajal do 16.30 ure.

3. OPIS ZEMLJIŠČ

Del parcel, ki so gozdna zemljišča, so poraščena z mladim gozdom listavcev s posamičnimi smrekami. Nahaja se na strmem pobočju pod stanovanjsko hišo. Gozdni rob je delno zraščan z zeliščnim in grmovnim slojem. Spravilo lesa je možno na gozdno cesto navzdol, ki poteka pod parcelami.

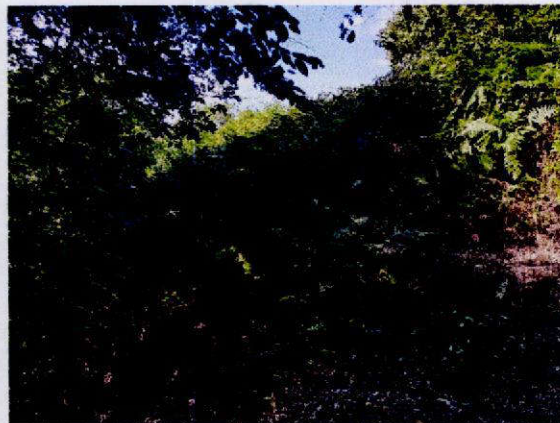
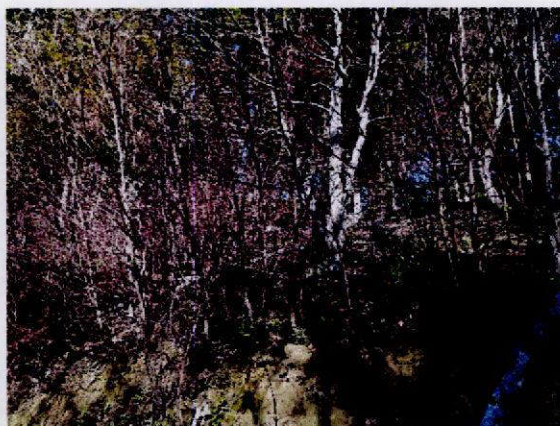
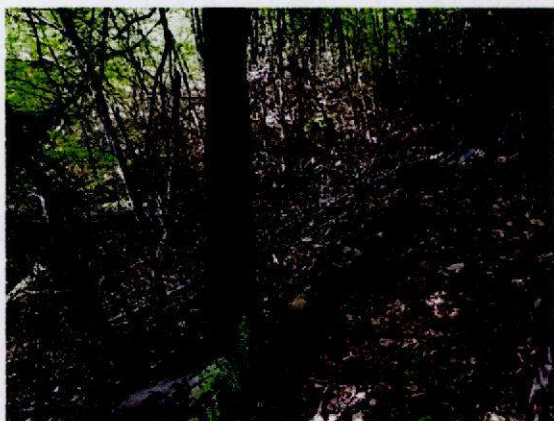
Parcele so degradiran gospodarski gozd. Zaradi strmine je širitev stavbnih zemljišč zelo omejena, so pa parcele pripadajoče zemljišče, ki lahko služijo za pridobivanje biomase in pokrijejo manjše potrebe po lesni biomasi za štedilnik ali kamin.



Parcela na karti (PISO)



Parcela v naravi



4. OCENA VREDNOSTI GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Lesna zaloga je 50 m³/ha. Parcele ocenimo po metodi primerljivih prodaj v aplikaciji Trgoskop.

V aplikaciji Trgoskop iščemo primerljive prodaje v okolici Ljubljane od 30.9.2020 do 30.9.2022.

Pri izračunu upoštevamo sklenjene posle ter izračunamo ponderirano povprečno ceno na kvadratni meter površine gozdnega zemljišča z upoštevanjem števila točk, ki jih dobi posamezna lokacija. Najvišje število točk za posamezen kriterij dobi tista lokacija, ki je po določenem kriteriju popolnoma primerljiva s parcelami, ki so predmet te cenitve. Zemljišče, ki ga ocenjujemo, doseže 50 točk.

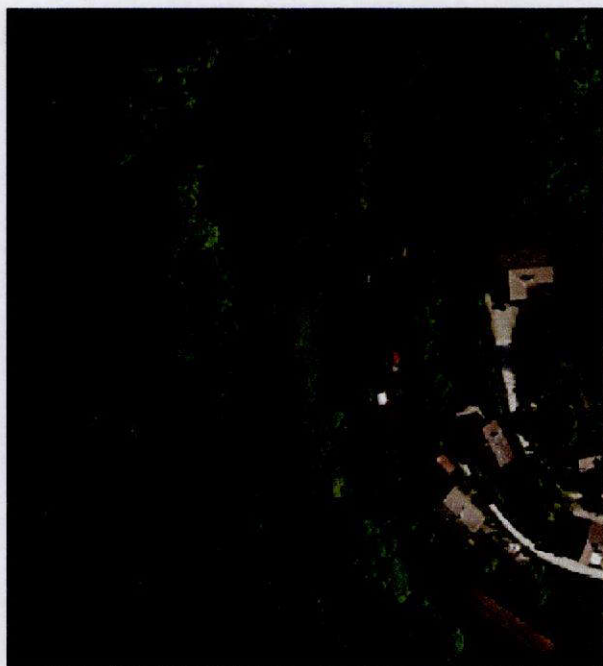
Kriteriji izbora primerljivih prodaj so naslednji:

Kriterij	Število točk
Raba zemljišča	
- Namenska raba zemljišča je delno gozd in delno stavbno zemljišče	10
- Namenska raba zemljišča je delno gozdno in delno druga namenska raba (kmetijsko, vodno,...)	5
- Namenska raba zemljišča je 100% gozdno zemljišče	1
Velikost parcele	
- Velikost zemljišča je od 500- 1500 m ²	10
- Velikost zemljišča je manjša od 500 m ²	5
- Velikost zemljišča je od 1500 m ² do 10000 m ²	3
- Velikost zemljišča je večja od 10000 m ²	1
Mikrolokacija	
- Zemljišče se nahaja znotraj naselja oziroma v radiju 100 m od stanovanjskih hiš	10
- Zemljišče se nahaja v radiju do 1000 m iz naselja oziroma od stanovanjskih hiš	5
- Zemljišče je v kompleksu gozda oziroma kmetije	1
Konfiguracija terena (naklon in dostop)	
- Nakhlon terena je več kot 30%, parcela je dostopna z ene strani	10
- Nakhlon terena je od 15-30%, parcela je dostopna vsaj z ene strani	5
- Nakhlon terena je manjši od 15%, parcela je dobro dostopna	1
Makrolokacija zemljišča	
- Zemljišče se nahaja v okolici Ljubljane oziroma v isti katastrski občini	10
- Zemljišče se nahaja v bližini večjega naselja	5
- Zemljišče je izven naseljenega območja	1

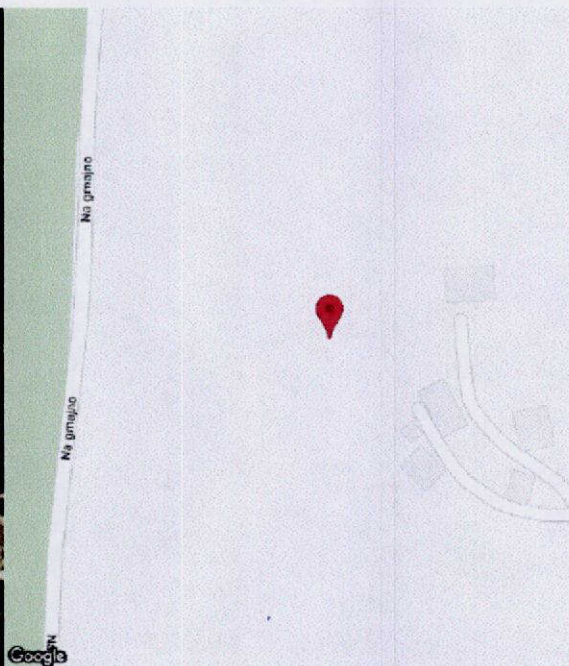
Aplikacija pri iskanju primerljivih prodaj gozdnih zemljišč ponudi naslednje možnosti:

ID posla	Katastrska občina	Parcela	Površina (m2)	Cena EUR	EUR/m2
648829	Pijava gorica	1637/7	789	1.578,00	2,00

Datum prodaje: 24.3.2022



Vir: GURS



Vir: Google Maps

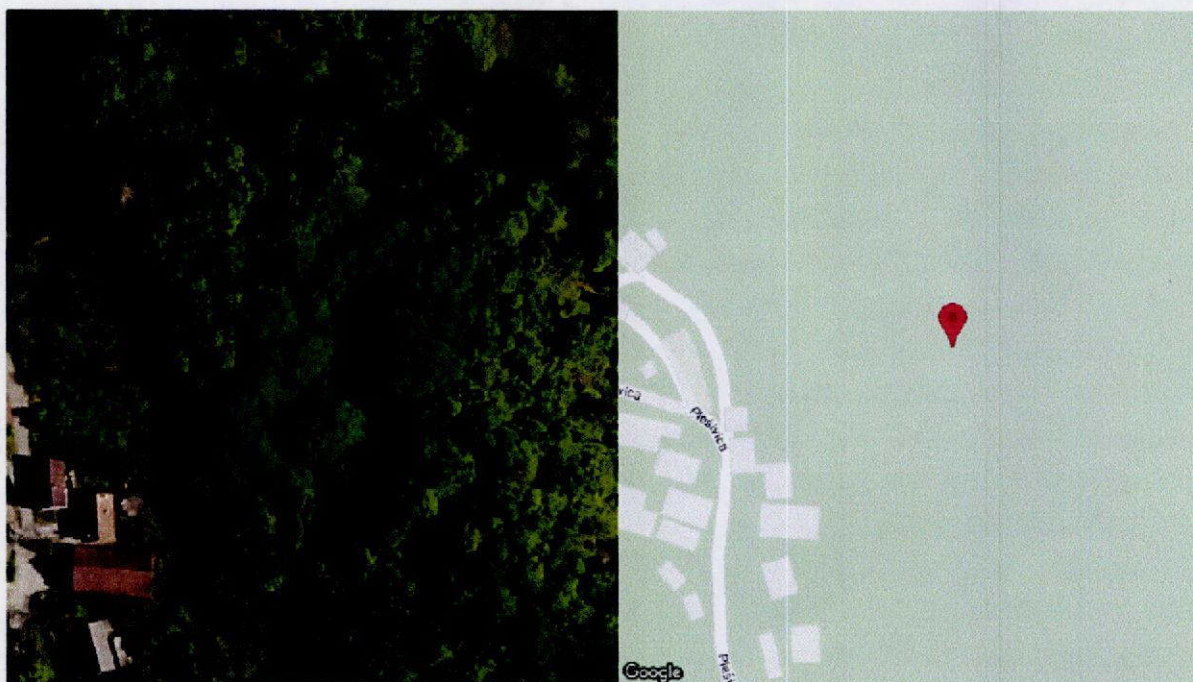
Izračun točk za utež:

Kriterij	Doseženo število točk
Raba zemljišča	5
Velikost parcele	10
Mikrolokacija	10
Konfiguracija terena (naklon)	1
Makrolokacija	5
SKUPAJ	31

ID posla	Katastrska občina	Parcela	Površina (m2)	Cena EUR	EUR/m2
646018	1724- Brezovica	2967/2 in 2968/1	5223	3.656,00	0,70

Datum prodaje: 25.1.2022

Lokacija:



Vir: GURS

Vir: Google Maps

Izračun točk za utež:

Kriterij	Doseženo število točk
Raba zemljišča	1
Velikost parcele	5
Mikrolokacija	10
Konfiguracija terena (naklon)	10
Makrolokacija	5
SKUPAJ	31

ID posla	Katastrska občina	Parcela	Površina (m2)	Cena EUR	EUR/m2
636780	Podbukovje	162/30 in 162/29	76 +478	15.000,00	27,08

Datum prodaje: 25.1.2022



Vir: GURS



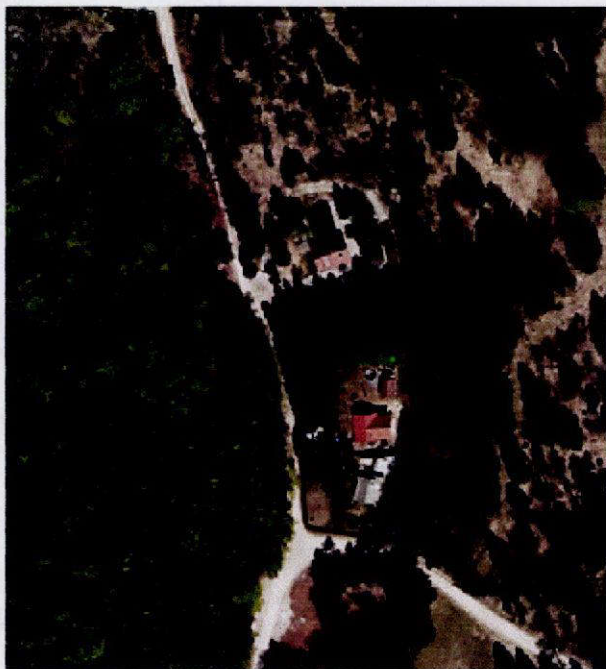
Vir: Google Maps

Izračun točk za utež:

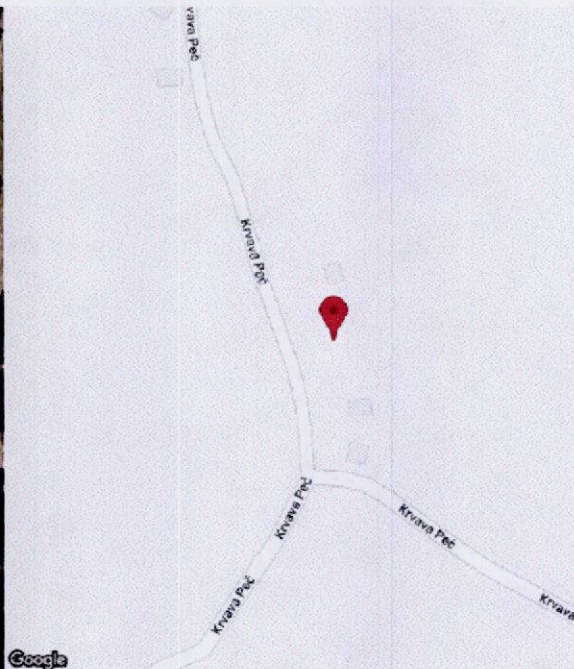
Kriterij	Doseženo število točk
Raba zemljišča	1
Velikost parcele	5
Mikrolokacija	10
Konfiguracija terena (naklon)	1
Makrolokacija	1
SKUPAJ	18

ID posla	Katastrska občina	Parcela	Površina (m2)	Cena EUR	EUR/m2
633021	Krvava peč	40/16	521	9.000,00	17,27

Datum prodaje: 7.11.2021



Vir: GURS



Vir: Google Maps

Izračun točk za utež:

Kriterij	Doseženo število točk
Raba zemljišča	10
Velikost parcele	10
Mikrolokacija	10
Konfiguracija terena (naklon)	1
Makrolokacija	1
SKUPAJ	32

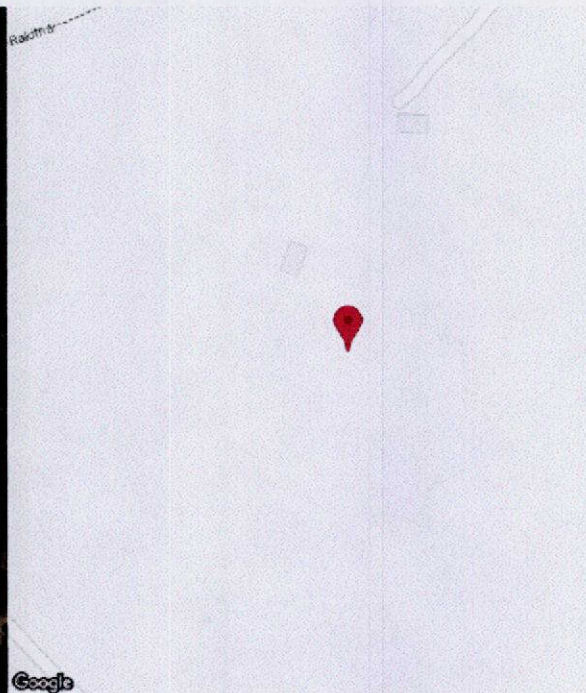
ID posla	Katastrska občina	Parcela	Površina (m2)	Cena EUR	EUR/m2
629589	Rakitna	1098	1138	1.000,00	0,87

Datum prodaje: 2.8.2021

Lokacija:



Vir: GURS



Vir: Google Maps

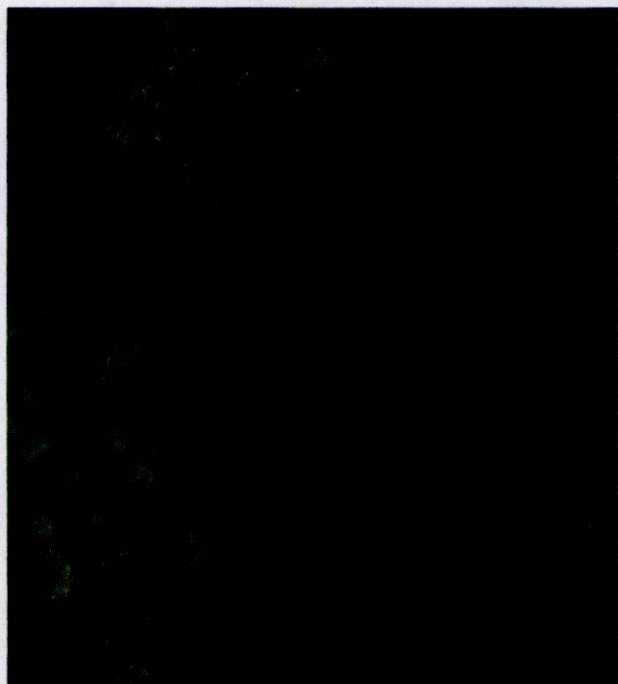
Izračun točk za utež:

Kriterij	Doseženo število točk
Raba zemljišča	5
Velikost parcele	10
Mikrolokacija	5
Konfiguracija terena (naklon)	1
Makrolokacija	1
SKUPAJ	22

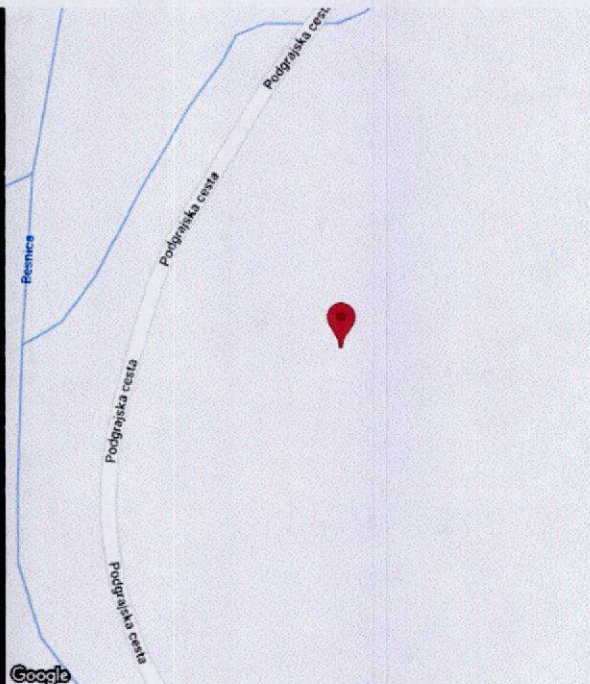
ID posla	Katastrska občina	Parcela	Površina (m2)	Cena EUR	EUR/m2
630179	Kašelj	3183, 3184	15.348	7.674	0,5

Datum prodaje: 24.10.2021

Lokacija:



Vir: GURS



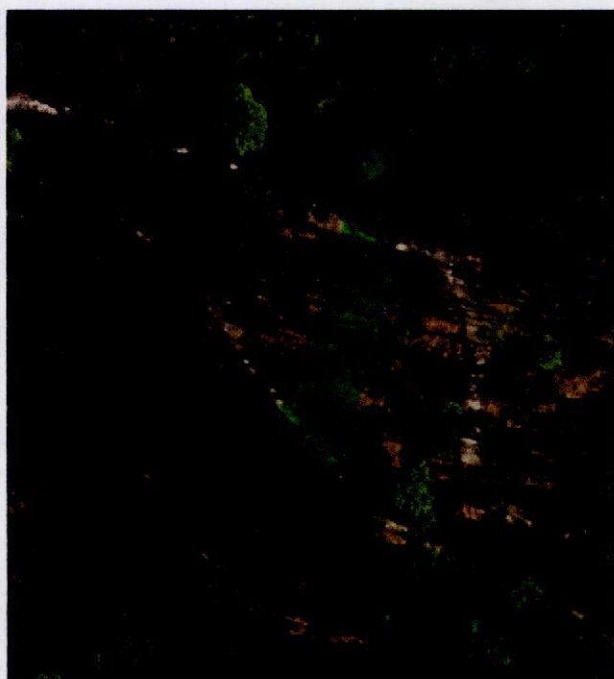
Vir: Google Maps

Izračun točk za utež:

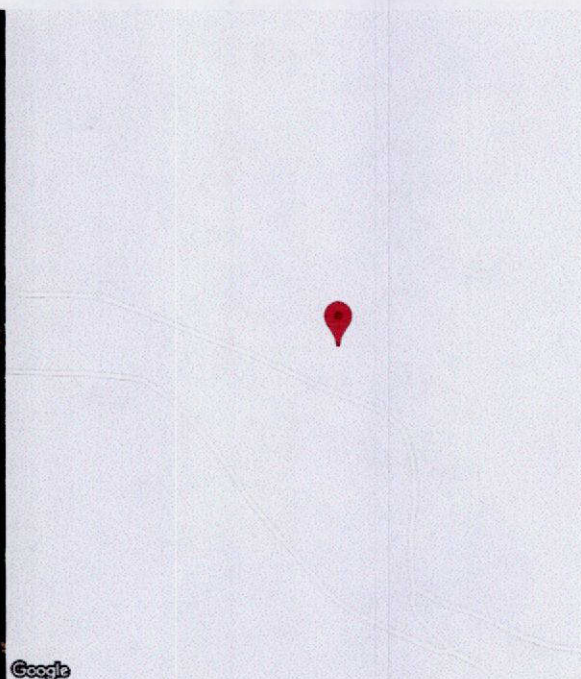
Kriterij	Doseženo število točk
Raba zemljišča	1
Velikost parcele	10
Mikrolokacija	1
Konfiguracija terena (naklon)	10
Makrolokacija	10
SKUPAJ	32

ID posla	Katastrska občina	Parcela	Površina (m2)	Cena EUR	EUR/m2
526607	Bizovik	1075/1, 1075/2, 1086/2, 1086/3, 1086/1,	6.254,00	6.312,00	1,00

Datum prodaje: 22.12.2020



Vir: GURS



Vir: Google Maps

Izračun točk za utež:

Kriterij	Doseženo število točk
Gozdno zemljišče	1
Velikost parcele	3
Mikrolokacija	1
Konfiguracija terena (naklon)	10
Makrolokacija	10
SKUPAJ	25

IZRAČUN:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i p_i}{\sum_{i=1}^n p_i} = \frac{x_1 p_1 + x_2 p_2 + \dots + x_n p_n}{p_1 + p_2 + \dots + p_n}$$

x – vrednost

p – teža

Povprečna vrednost po zgornji formuli znaša:

$X = 6,27 \text{ EUR/m}^2$

SKLEP: Del parcel, ki so po namenski rabi gozdno zemljišče, se obračuna po vrednosti 6,27 EUR/m², to je:

številka	Katastrska občina	Površina (m ²)	primarna namenska raba	Namenska raba gozd (m ²)	EUR/m ²	SKUPAJ EUR
1053/4	1777-Javor	619	Gozdno zemljišče 73%	452	6,27	2.834,04
1053/5	1777-Javor	645	Gozdno zemljišče 71%	458	6,27	2.871,66
1053/6	1777-Javor	423	Gozdno zemljišče 100%	423	6,27	2.652,21
SKUPAJ				1.333		8.357,91

9. VIRI

Za izračun odškodnine smo uporabili

- Ogled terena
- Piso <http://www.geoprostor.net/piso/>
- [Pregledovalnik ZGS](#)
- Krajčič, Hrovat, Šinko, Danev, Levanič; 2013: Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov
- Terenski ogled: ugotavljanje dejanskega stanja gozda, meritev lesne zaloge po Bitterlichovi vzorčni metodi, ocena sortimentacije po drevesnih vrstah ter določitev tehnoloških elementov (način spravila, smer spravila, pravilna razdalja, razdalja zbiranja)
- <http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/>
- E-prostor.gov.si
- Trgoskop, aplikacija

10. IZJAVA

Podpisana Veronika Valentar pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki v poročilu in informacije uporabljeni v dobri veri, preverjeni z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, da so točni;
- so prikazane osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi okoliščinami, opisani v tem poročilu;
- nimam nobenih sedanjih oz. prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, ter nisem pristranska glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva, in z navedenimi osebami nimam nobene sorodstvene ali druge povezave;
- plačilo za storitev v zvezi z mnenjem ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala imetje oz. nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja;
- mi pri izdelavi tega poročila in pri analizah ni nihče dajal pomembne strokovne pomoči;
- so analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo sestavljeno v skladu z MSOV;
- sem izpolnila zahteve po strokovnem izobraževanju.

Veronika Valentar, univ.dipl.ing.

