



VS0103933955

OKRAJNO SODIŠČE V ŠKOFJI LOKI

PREJETO

31.12.2020

**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

## DOPOLNITEV IZVEDENSKEGA MNENJA - ŠT. 2

IZVRŠILNA ZADEVA I 215/2018

Upnik:

**DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE  
TERJATEV BANK, d.d.,**  
Davčna ulica 1, Ljubljana,

Dolžnik:

**NINA ARNOL ULE,**  
Binkelj 38, Škofja Loka



*Izsek namenske rabe zemljišč na območju vasi Pevno z označeno parcelo (svetlo modra) št. 297/5 k.o. Pevno, ki ga dolžnica navaja kot primerljivo zemljišče z njenimi kmetijskimi zemljišči. (Vir: PISO-občina Škofja Loka)*

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

**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 dolžnice »Pripombe na dopolnitev izvedenskega mnenja sodnega izvedenca Andreja Avseneka o oceni vrednosti zemljišč z dne 27.12.2019« (v nadaljevanju Pripombe), pozvalo k odgovoru na pripombe dolžnice k Dopolnitvam izvedenskega mnenja z dne 27.12.2019.

Genaralno dolžnica v podanih Pripombah ponovno zatrjuje, da je ocenjena vrednost njenih nepremičnin prenizka in bi le ta bila višja, če bi za vrednotenje bila uporabljena metoda primerljivih prodaj.

Njene pripombe in moje odgovore nanje sem razdelil na tri dele in jih podajam v nadaljevanju:

1. *Najprej dolžnica navaja, da je za vrednotenje njenih nepremičnin primerna le metoda primerljivih prodaj, zakar je na razpolago dovolj transakcij z nepremičninami na območju vasi Pevno. Dolžnica prilaga listino (Print Screen) iz portala GURS – ETN s prikazanimi petimi kupoprodajnimi posli v letu 2019 na območju vasi Pevno. Še posebno izpostavi primer kupoprodajnega posla, prodaja zemljišča površine 761m<sup>2</sup>, v vrednosti 25.515 EUR (33,53 EUR/m<sup>2</sup>), ki je bil izveden v avgustu 2019. Navedeni kupoprodajni posli, oziroma izvedene prodaje nepremičnin, naj bi dokazovali, da je na območju k.o. Pevno velik promet, oziroma interes po nakupu zemljišč, kar omogoča izvedbo vrednotenja po metodi primerljivih prodaj tudi za njena kmetijska in gozdna zemljišča.*

Odgovor:

Odločitev za cenitev vrednosti predmetnih kmetijskih zemljišč in gozdov po donosni metodi še enkrat ponavljam:

- v konkretnem primeru gre za večje površine kmetijskih zemljišč in gozdov, oziroma posest, ki jo sestavlja 18 dislociranih in heterogenih parcel s skupno površino skoraj 12 ha (119.622 m<sup>2</sup>) zemljišč. V takih razmerah je metoda donosov realnejši pokazatelj tržne vrednosti zato, ker dohodek-donos (pridelki iz kmetijskih zemljišč in les iz gozdov) predstavlja osnovni in edini tržni, ekonomski element te nepremičnine. Kapitalizacija čistega donosa pa predstavlja njeno realno, torej tržno vrednost.
- metoda primerljivih prodaj, oziroma kupoprodajnih poslov zahteva primerljive, torej podobne primere nepremičnin, v našem primeru kmetijskih zemljišč in gozdov, ki so tudi v sprejemljivih prostorskih in časovnih okvirjih. Pri analizi trga nisem našel primernih primerjav oziroma so le-ta bistveno odstopala. Ta metoda je primerna za posamezna zemljišča, parcele.

Analiza kupoprodajnih poslov, ki jih v grafiki prilaga dolžnica in se nanje v sklicuje, kot primerljive prodaje, kaže naslednje:

- od prikazanih 5. poslov se trije (št.2, 3 in 4) nanašajo na stavbna zemljišča (90,00 EUR/ m<sup>2</sup>), ki se nahajajo v vasi Pevno (parcele št.: 297/1, 297/2, 297/3 in 297/4),
- zadnji posel (št.5) se nanaša na prodajo gozda (0,70EUR/m<sup>2</sup>) in bi bil primeren kot primerljiv posel le posamezno gozdno parcelo,
- prvi posel (št.1) je v prilogi resnično opredeljen kot zemljišče za kmetijsko rabo, z površino 761 m<sup>2</sup>, nahaja pa se na lokaciji Pevno, pogodbeni cena je znašala 25.515 EUR, kar pomeni 33,53 EUR/m<sup>2</sup>, posel je bil izveden v avgustu 2019. Pri proučitvi razloga za tako visoko ceno, oziroma nenavadno visoko odstopanje od povprečnih cen kmetijskih zemljišč, se je izkazalo naslednje:
  - da gre za parcelo št. 297/5 k.o.Pevno, ki leži na robu vasi Pevno, deloma pa sega tudi znotraj naselja, oziroma stavbnih zemljišč (grafika zemljišča je na prvi strani).
  - uradni podatki Geudetske uprave RS pokažejo (priloga - GURS), da je predmetno zemljišče po prostorskem planu, torej namenski rabi le deloma, v deležu 52% (396 m<sup>2</sup>) namenjeno kmetijski rabi, preostali del, torej 48% (365 m<sup>2</sup>) pa je stavbno zemljišče,
  - še večje odstopanje od čistega kmetijskega zemljišča kaže podatek o dejanski rabi zemljišča (glej prilogo – GURS) in sicer le 16,4% površine je opredeljeno kot kmetijsko zemljišče.
  - največje odstopanje od kmetijske rabe pa izkazuje Zemljiško knjižni izpisek (priloga), kjer je jasno navedeno, da bo na celotni površini zemljišča potekala dostopna pot za gradbene



parcele, ki so v ZK izpisku tudi navedene kot gospodujoča zemljišča (zanimivo, da so to ravno tiste parcele, ki so navedene pri kupoprodajnih poslih pod št.2, 3 in 4).

- kot pomembo ugotovitev dodajam še to, da je sosednja parcela št. 294 v lasti dolžnice, torej je mejaš parcele o kateri govorimo in ji gornje ugotovitve niso neznane, pa kljub temu meni, da je to zemljišče primerljivo z njenimi kmetijskimi zemljišči.

- razlog, da je bil obravnavan posel na spletnih straneh GURS – ETN opredeljen kot prodaja kmetijskega zemljišča je v tem, da je del tega zemljišča po namenski rabi opredeljeno kot kmetijsko, zato je prodajalec moral celoten postopek izvesti preko Upravne enote po postopku prodaje kmetijskega zemljišča, ki ga določa veljavni Zakon o kmetijskih zemljiščih. Taki posli pa so v nadaljevanju očitno tudi na GURS opredeljeni kot posli prodaje kmetijskega zemljišča.

- z ugotovitvijo, da gre pri obravnavanem poslu za zemljišče, ki je oziroma bo dostopna pot, torej stavbno zemljišče namenjeno prometni in drugi infrastrukturi, je cena v višini 33,53 EUR/m<sup>2</sup> pojasnena in tudi realna.

Analizo zaključujem z ugotovitvijo, da od navedenih kupoprodajnih poslov na območju Pevna, ki jih je priložila dolžnica, niti eden ne ustreza kriterijem za kmetijska zemljišča, ki bi ga lahko uporabili pri vrednotenju predmetnih kmetijskih zemljišč po metodi primerljivih prodaj.

Kljub vsemu že navedenemu sem še enkrat pregledal vse realizirane kupoprodajne posle za kmetijska in gozdna zemljišča na območju k.o.Pevno in sicer za leto 2019 in 2020 (seznam in grafika je v prilogi) ter ponovno ugotovil, da za naš primer tovrstni posli niso primerljivi.

2. *V nadaljevanju dolžnica tudi pove, da so njena kmetijska zemljiša potencialno primerna za stavbna zemljišča, kar naj bi nakazovali tudi prostorski dokumenti občine Škofja Loka in sicer 21.člen OPN občine Škofja Loka, katerega spletno povezavo tudi navaja.*

Odgovor:

Vpogled v najpomembnejši prostorski dokument občine Škofja Loka, Odlok o občinskem prostorskem načrtu (OPN) Občine Škofja Loka (Ur.l.RS št.2/2014) in vse spremembe le-tega, pokaže naslednje: OPN v členih od 21 do 28 določa usmeritve za razvoj poselitve v občini Škofja Loka. V členu 21., ki ga navaja dolžnica, so zgolj določena območja naselij in območja predvidenih širitiv. V nadaljevanju, predvsem v členih 23 in 25 pa so jasne usmeritve za razvoj naselij in določena območja za širitev naselij v občini Škofja Loka. Med njimi, torej za širitev naselij ni navedenega naselja Pevno, kar pomeni, da za razvoj tega naselja veljajo določila 23.člena, ki zelo jasno usmerjajo, pogojujejo in omejujejo razvoj v okviru obstoječih mej naselij in dopuščajo le izjemoma širitve, predvsem za razvoj aktivnih kmetij in to na zemljišča, ki so praviloma manj primerna za kmetijsko rabo.

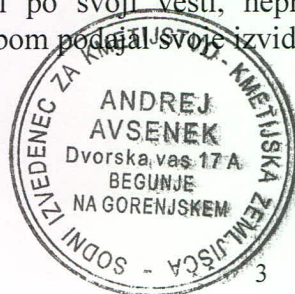
3. *V zaključku dolžnica želi pojasnilo o moji strokovni usposobljenosti za izdelavo cenitev njenih nepremičnin, navajam neno navedbo: »ob upoštevanju primerljivih metod, vse ob upoštevanju dejstva, da gre za popolnoma drugačno metodologijo izračunavanja cen nepremičnin, ki nimajo nobene povezave z donosnostjo kmetijskih kultur, ki bi lahko uspevale na določenih tipih kmetijskih zemljišč.« konec navedka.*

Odgovor:

Temu provokativnemu vprašanju podajam naslednje pojasnilo:

Kot sodni izvedenec za kmetijstvo in gozdarstvo sem popolnoma usposobljen za ceno vseh kmetijskih zemljišč in gozdov pri tem pa sem zavezan svoji zaprisegi, ki jo določa Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih ter se glasi: »Prisegam pri svoji časti, da bom izvedensko delo opravljal po svoji vesti, nepristransko, v skladu s pravili znanosti in strokovnega znanja ter da bom podajal svoje izvide in mnenja natančno in popolno.«

Dvorska vas, 29.12.2020

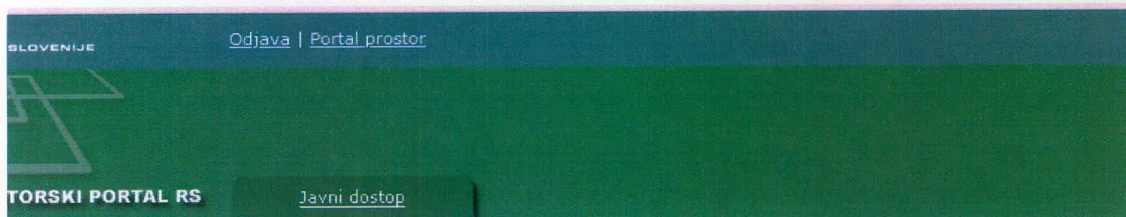


Andrej Avsenek, univ.dipl.inž.gozdarstva  
sodni izvedenec za gozdarstvo in kmetijstvo



Priloge:

- vpogled v Portal prostor – Geodetske uprave RS za parcelo št. 297/5 k.o.Pevno
- Izpis iz Zemljiške knjige za parcelo št. 297/5 k.o.Pevno
- Izpisek in grafika vseh kupoprodajnih poslov za filter – kmetijska zemljišča in gozdovi v letih 2019 in 2020 za območje k.o.Pevno



**Parcele**

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Grafični prikaz
2026 PEVNO	297/5	761	DA	1,19	

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

**Podrobni podatki o parceli**  
**Katastrska občina 2026 Številka parcele 297/5**

POVRŠINA PARCELE (M2)	761
DEJANSKA RABA	DELEŽ DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	16,4
nedoločena raba	83,6
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
območja stanovanj	365
najboljša kmetijska zemljišča	396
BONITETNE TOČKE	64
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)	125

**Podatki o lastnikih in upravljavcih**

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				



**Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra**

čas izdelave izpisa: 13.12.2020 - 19:51:56

**Nepremičnina**

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela  
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster  
ID znak: parcela 2026 297/5  
katastrska občina 2026 PEVNO parcela 297/5 (ID 455444)

**Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:**

površina parcele (m2)	761
-----------------------	-----

**Plombe:**

*Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.*

**V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:**

- |                   |  |
|-------------------|--|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini:  | katastrska občina 2026 PEVNO parcela 299/2 (ID 4210004)              |
| ID pravice        | 12723234   |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini:  | katastrska občina 2026 PEVNO parcela 1109 (ID 1522254)               |
| ID pravice        | 12723171   |
| 3. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini:  | katastrska občina 2026 PEVNO parcela 299/2 (ID 4210004)              |
| ID pravice        | 12566594   |
| 4. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini:  | katastrska občina 2026 PEVNO parcela 1108 (ID 347011)                |
| ID pravice        | 12566596   |
| 5. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini:  | katastrska občina 2026 PEVNO parcela 1109 (ID 1522254)               |
| ID pravice        | 12566595   |
| 6. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini:  | katastrska občina 2026 PEVNO parcela 1108 (ID 347011)                |
| ID pravice        | 12723118   |

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

ID osnovnega položaja:	8799986
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1

stran 1 od 2

13.12.2020 - 19:51



<b>imetnik:</b>		
1. EMŠO:	1306983*****	
osebno ime:	Miloš Sterle	
naslov:	Tavčarjeva ulica 027, 4000 Kranj	
<b>omejitve:</b>	<b>Opozorilo:</b> v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
<b>ID omejitve</b>	<b>čas začetka učinkovanja</b>	<b>vrsta</b>
20272840	10.06.2019 11:32:20	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

<b>ID pravice / zaznambe</b>	20272840
<b>čas začetka učinkovanja</b>	10.06.2019 11:32:20
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravno stvarno breme
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 2026 PEVNO parcela 297/5 (ID 455444)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Na podlagi Pogodbe o prodaji nepremičnine z dne 10.5.2019 se vknjiži stvarna služnost z naslednjo vsebino:	
Trajna brezplačna služnostna pravica do uporabe, izgradnje (nasutja peska, asfaltiranja) in vzdrževanja dovozne poti za hojo in vožnjo z vsemi vrstami vozil in za vse potrebe, tudi gradbene ali kakršnekoli druge. Dovožna pot poteka po celotni površini služeče nepremičnine, pri čemer je podrobnejša vsebina te služnosti razvidna iz Prodajne pogodbe z dne 10.5.2019,	
v korist vsakokratnih lastnikov gospodujočih nepremičnin.	
<b>imetnik:</b>	
1. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 2026 PEVNO parcela 297/1 (ID 791408)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 2026 PEVNO parcela 297/2 (ID 2639608)
3. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 2026 PEVNO parcela 297/3 (ID 4151223)
4. vsakokratni lastnik nepremičnine:	katastrska občina 2026 PEVNO parcela 297/4 (ID 2471201)
<b>zveza - ID osnovnega položaja:</b>	
8799986	
<b>pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:</b>	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	



