



VS0146570911

VS0134199306

CENITVENO POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Številka izdelka: 13/06/2022

NAROČNIK:

Okrajno sodišče v Celju

OKRAJNA SODNICA:

ZADEVA:

Opravična številka: 0050 VL 59795/2015-ustavljena
vodilna VL 119187/2017-ustavljena
pristopljen VL 20563/2018

Okrajno sodišče v Celju je dne 03.04. 2022

sklenilo, da se v izvršilni zadevi postavi cenilca gozdarske stroke
kateri naj oceni tržno vrednost gozdnih nepremičnin.

KRAJ IN DATUM IZDELAVE CENITVE:

Primož, 20. 06. 2022

KAZALO

POVZETEK CENITVENEGA POROČILA IZJAVA SODNEGA CENILCA

- 1. OPIS PRIMERA**
- 2. IZDELAVA CENITVE**
 - 2.1 Ogled nepremičnine**
 - 2.2 Opis gozda**
 - 2.3 Vrednotenje nepremičnine po metodi donosa**
 - 2.4 Vrednotenje nepremičnine po metodi primerjalne vrednosti**
 - 2.5 Ocena poštene tržne vrednosti**
- 3. VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV**
- 4. NETIPIČNE DOMNEVE IN OMEJITVENI POGOJI**
- 5. STROŠKOVNIK**

POVZETEK CENILNEGA POROČILA

Okrajno sodišče je cenilcu dne 11. aprila 2022 s sklepom naložilo, da ugotovi tržno vrednost z gozdom porasle nepremičnine in tržno vrednost njegovega 4/96 deleža. Proučevana posest je v parcelah 569/1 in 569/2, obe v k.o. Lisce (1078). Solastniki omenjene posesti so:

Podatki o lastništvu gozdne posesti (podatki pridobljeni iz elektronske ZK):

priimek in ime	naslov	delež
		16/96
		16/96
		8/96
		8/96
		4/96
		4/96
		4/96
		18/96
		18/96

IZJAVA SODNEGA CENILCA

V skladu z vašo zahtevo sem izvršil nalogo ocene vrednosti zgoraj omenjene posesti. Posest je gozd z omejitvami gospodarjenja, s poudarjenimi funkcijami na prvi stopnji: turistična, estetska, klimatska, rekreacijska in poučna; Namen cenitve je ocena poštene tržne vrednosti nepremičnine na trgu in vrednosti dolžnikovega deleža na trgu, po nalogu sodišča. V teku priprave tega poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko, primerljive prodaje in primerljivo ponudbo parcel. Analiziral sem vse razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno vrednosti obravnavane posesti. Terenski ogled nepremičnine je bil izveden brez naročnika cenitve in brez lastnika posesti. Vrednotenje nepremičnine je bilo izdelano po Metodi donosa vrednosti in Metodi primerjalne vrednosti. Iz kombinacije obeh metod je bila ocenjena poštena tržna vrednost gozdne posesti. Metodologija je skladna z navodili Slovenske sekcije sodnih izvedencev in cenilcev, ki delujejo v okviru Zveze gozdarskih društev Slovenije.

Izjavljam:

- da so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi, ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer zaupam v njihovo točnost;
- da so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- da nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, ki se jih ocena vrednosti tiče;
- da plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezana na ~~vnaprej določeno~~ vrednost predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali višino ocenjene vrednosti, ali doseganje dogovorjenega rezultata ali pojava kakršnegakoli dogodka; povezanega s tako obliko dogovora;
- da sem opravil osebni pregled posesti, ki je predmet tega poročila;

- da mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči, oziroma, da so osebe, ki so mi podajale kakršnekoli informacije in podatke navedene v poglavju Viri informacij;

Zahvaljujem se vam za dano priložnost in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju vrednosti ponovno upoštevali. V kolikor boste imeli glede mojih zaključkov in vsebine tega poročila kakšna vprašanja, me prosim obvestite.

OPIS PRIMERA

Stranka v postopku je dolžnik, zato je sodišče v predmetni izvršilni zadevi dovolilo izvršbo s prodajo nepremičninskega deleža dolžnika. Zaradi prodaje nepremičnine na dražbi je sodišče sklenilo, da se ugotovi tržna vrednost nepremičnine in vrednost dolžnikovega deleža. Nepremičnina je sestavljena iz dveh gozdnih parcel.

Parcele v KO Lisce (1076);

parcel.št.	pov.parc. (m2)	raba (m2)		
		GOZD.	KMETIJ.	GRAD.
569/1	18.537	18.537	0	0
569/2	327	327	0	0
Skupaj:	18.864	18.864	0	0

Vir: Razdelitev je narejene na osnovi podatkov GURS, prostorskih planskih aktov in dejanskih razmer na terenu;

Lega gozdnih parcel v prostoru (GURS):



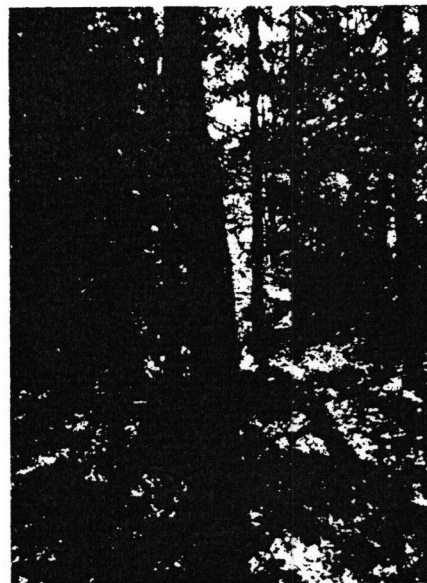
IZDELAVA CENITVE

Ogled nepremičnine:

Datum: 13.06. 2022; Ura ogleda: Ogled sem izvedel med 16h 05min in 17h 20 min.;

Kraj ogleda: Proučevana posest je v kraju z ledinskim imenom Petriček.

Posnete tipične fotografije gozda na ogledu:



Opis gozda:

Sestoj je oblikovan v gozdni združbi Kisloljubega gradnovega bukovja in Kisloljubega rdečeborovja. Matična kamenina je apnenčev peščenjak, ki se mestoma prepleta z laporjem. Tla so srednje globoka, rjava-gozdna, nadmorska višina posesti je med 240m in 270m. Naklon je do 30 stopinj ob Savinji, večina posesti je na naklonu do 5 stopinj. Parceli sta sosednji. Posest je odprta za spravilo lesa. Spravilna razdalja je v povprečju do 70 m. Način

spravila lesa je traktorski. Rampni prostor je urejen. Ekološke in socialne funkcije usmerjajo način gospodarjenja z gozdom. Boniteta rastišča ne odraža dejanskih razmer v naravi.

Gozdna posest je vrednostno nehomogena in je sestavljena iz prirastnika – stratum A in gole gozdne površine, mladovja – stratum B.

parc.št.	pov. gozd. parc. (m ²)	dejanska raba (m ²)	
		STRATUM A	STRATUM B
569/1	18.537	15.884	2.653
569/2	327	246	81
Skupaj:	18.864	16.130	2.734

STRATUM A (16.130 m²):

To je gozd v obliki prirastnika. Večina gozda je prirastnik. Nekoč listnati gozdovi so bili v preteklosti zasmrečeni. Na celotni površini se pojavljajo suha drevesa, deloma prevrnjena, deloma posušena zaradi smrekovega lubadarja. Zarast je 90%. V lesni zalogi prevladuje smreka 15%, bukev 20%, hrast 5%, rdeči bor 50% in ostalo 10%. Tehnični les predstavlja 40% lesne zaloge. Ostalo so drva in celuloza. Proizvodna doba je 120 let z 20 letno pomladitveno dobo. Lesna zalogo ocenjujem na 300 m³/ha. Brutto prirastek znaša 6,20 m³/ha/leto brutto, oziroma 5,40 m³/ha/leto netto.

STRATUM B (2.734 m²):

Površina je sestavljena iz: mladovij, ki so nastala zaradi sečnje in obnove gozda; gozdnih robov; vodnega telesa, daljnovoda, gozdne infrastrukture. Skupna značilnost stratuma je, da je njegova lesna zaloga pod 30 m³/ha, da so od končnega poseka oddaljeni na časovni premici več kot 80 let, in da predstavljajo nadaljnih 30 let, zaradi gojitvenih del, negativno rento. Njihova vrednost je oblikovana z vrednostjo golega gozdnega zemljišča.

Vrednost nepremičnine po metodi donosa:

To je ocena vrednosti, ki je zasnovana po načinu čistega donosa iz gozda, kapitaliziranega z ustreznim obrestno mero, v primeru gozda je to 3%. Osnova za izračun vrednosti gozda je čisti donos, ki ga lahko daje sestoj trajno vsako leto, izhajajoč iz letnega netto prirastka. Predel gozda, ki je opredeljen kot stratum B ovrednotimo z vrednostjo 20% vrednosti povprečne prodajne vrednosti gozdov na Štajerskem v letu 2021 (vir GURS 18.05.2022: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021. Poročilo se nanaša na 157 zabeleženih prodaj na Štajerskem in znaša po srednji vrednosti mediane 0,70 EUR/m²).

Pri izračunu vrednosti sečnje in spravila je uporabljen programu Woodchain manager (GIS), ter cenik gozdnih lesnih sortimentov, ki ga uporablja SIDG za junij 2022.

Za izračun vrednosti gozda na proučevanih parcelah ugotavljamo vrednosti gozda po metodi trajnih letnih donosov po formuli:

$$V = \frac{\text{čisti donos (€)}}{\text{Obrestna mera (0,0p)}}$$

V - donosna vrednost gozda
p - odstotek realne rasti gozda

Čisti donos dobimo, če od prodajne vrednosti lesa odštejemo stroške gospodarjenja. Stroški gospodarjenja so: stroški gozdne proizvodnje, stroški gojenja in varstva gozdov, stroški vzdrževanja gozdnih vlak, stroški vzdrževanja gozdnih cest in stroški poslovanja z gozdovi, vključno z zborničnim prispevkom. Osnova za izračun letnega čistega donosa je letni neto prirastek.

Tehnološki elementi za oblikovanje cene sečnje in spravila na proučevani gozdni posesti smo povzeli po programu Woodchain manager (GIS), glede na sledeče kriterije:

Razširjeni debelinski razred dreves:

- A 10cm-29cm;
- B 30cm-49cm;
- C nad 50cm;

Ugodne delovne razmere za sečnjo z motorno žago in traktorsko spravilo:

- Naklon terena: raven (do 10 %) ali blago valovit (do 30 %).
- Spravilna razdalja: manjša od 250 m od gozdne ceste.
- Skalovitost: nižja od 30 % na površini sečišča.
- Debelina snežne odeje: manjša kot 10 cm.
- Mladovje je redko prisotno in vedno prehodno.
- Vejnatosť drevja: normalna (dolžina krošnje do 1/2 dolžine debla, veje IGL niso debelejšje od 7 cm).
- Smer spravila: navzdol ali po ravnem.
- Kratke razdalje razvlačevanja vrvi.

Neugodne delovne razmere za sečnjo z motorno žago in traktorsko spravilo:

- Naklon terena: nad 50 %.
- Skalovitost: višja od 50 %.
- Prisotnost težko prehodnih mladovij: na več kot 50 % površine.
- Druge posebne razmere, kot so: sečnja v prvih redčenjih v drogovnjakih z veliko gostoto in težko prehodnostjo, močno vejnato drevje nad 2/3 dolžine krošnje, nizka koncentracija sečnje (pod 20 m³/ha), ekstremne dimenzije dreves (prsni premer nad 90 cm), zahteve za dodatno urejanje sečišča, sečnja poškodovanih sestojev.
- Smer spravila: navzgor.
- Dolge razdalje razvlačevanja vrvi.
- Dolge spravilne razdalje, 500m.

Na celotni posesti bo spravilno sredstvo traktor. Povprečna spravilna razdalja je do 100 m, naklon terena do 30 stopinj. Razmere ocenjujem za **UGODNE**. Večina dreves bo ob sečnji v razširjenem debelinskem razredu **B**. Cena sečnje in spravila je bila v Sloveniji v prvem kvartalu leta 2022 za podobne razmere, v povprečju **19,00 EUR/m³**.

Stratum A :

Gozd vrednotimo po trajnem letnem donosu glede na prirastek na hektar na leto in je razviden iz spodnje tabele.

Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov na kamionski cesti iz letnega prirastka na ha površine

drevesna vrsta	standard	cena (EUR/m ³)	količina (m ³)	vrednost lesa
bukev	B	89,94	0,0432	3,89
bukev	C	79,73	0,3024	24,11
bukev	D	70,51	0,0864	6,09
ostalo	mešano	80,00	0,2160	17,28
graden	C	200,98	0,0540	10,85
graden	D	140,88	0,0540	7,61
smreka	A	136,60	0,0324	4,43
smreka	B	132,60	0,2592	34,37
smreka	C	109,04	0,0324	3,53
rdeči bor	B	93,46	0,4320	40,37
rdeči bor	C	89,22	0,4320	38,54
rdeči bor	D	79,97	0,2160	17,27
celuloza	iglavci	41,13	2,1060	86,62
listavci trdi	drva meš.	53,23	1,1340	60,36
		SKUPAJ	5,4000	355,32

stroški sečnje in spravila: $5,40 \text{ m}^3 * 19,00 \text{ EUR/m}^3 = 102,60 \text{ EUR}$

čisti donos na ha proučevanega gozda je: $355,32 \text{ EUR} - 102,60 \text{ EUR} = 252,72 \text{ EUR}$

A	Stratum	A
B	Površina Stratuma A v m ²	16130
C	Povpr. prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov na KC v EUR/m ³	65,80
Č	Stroški gozdne proizvodnje v EUR/m ³	19,00
D	Ocenjeni pavšalni stroški (stroški vzdrževanje gozdnih vlak, vzdrževanja gozdnih cest, gojenja in varstva gozdov, ter poslovanja) v EUR/ha	18,00
E	Vrednost čistega donosa v EUR/ha parcele	234,72
F	Realna rast	0,03
G	Vrednost stratuma v EUR/ m ² (E/ F/10000)	0,7824
H	Vrednost stratuma v EUR = B * G	12.620

Stratum B:

vrednost golega gozdnega zemljišča je vredna 20% vrednosti gozda (povprečje GURS):

$$= 0,70 \text{ EUR/m}^2 * 0,20 * 2.734 \text{ m}^2 = 383 \text{ EUR}$$

Vrednost gozda predstavlja vrednost golega gozdnega zemljišča plus čisti diskontni donos iz poseka:

$$383 \text{ EUR} + 0 \text{ EUR} = 383 \text{ EUR} (0,14 \text{ EUR/m}^2)$$

Vrednost gozda po metodi donosa

parcel.št.	pov. goz.parc. (m ²)	SKUPAJ (EUR)
569/1	18.537	12.799
569/2	327	203
SKUPAJ	18.864	13.002

Vrednost proučevane gozdne posesti po metodi donosa znaša 13.002 EUR, oziroma 0,6892 EUR/m².

Vrednost nepremičnine po metodi primerjalne vrednosti:

Po tem pristopu smo pregledali znane in razpoložljive kupoprodaje gozdnih zemljišč v letu 2016-2022. Način primerjalne vrednosti upošteva prodajo podobnih gozdnih posesti, do katerih je prišlo na prostem nepremičninskem trgu, ter določi oceno vrednosti na podlagi primerjave. Sestavine primerjave so specifične. Praviloma gre za unikatne značilnosti gozda, katere bistveno povzročajo spreminjanje cen na trgu. Primerljivosti gozdnih posesti tehtamo po različnih parametrih:

- prodajnih cenah podobnih gozdnih zemljišč v bližnji okolici;
- značilnostih nepremičnine (razvojna faza, lesna zaloga, drevesna sestava, H zgornja pri 50 letih, rastlinski združbi, načinu preteklega gospodarjenja, zarasti, spravilnih možnostih, spravilni razdalji);
- okoliščinah, v katerih je bila nepremičnina prodana;
- pogojih prodaje (prisila, solastništvo, bremena);
- značilnostih lokacije (namembnost, nadmorska višina, ekspozicija, naklon, skalovitost, odprtosti, dostopih do posesti, matičnih podlagah);
- funkcionalnostih parcel in zaokroženosti kompleksa;
- tržnostih zemljišča;

Izbrali smo štiri reprezentativne gozdne posesti, za katere je bil sklenjen pravni posel in so primerljive s proučevano gozdno posestjo:

zapor. št.	datum pravn. posla	kraj	številka parcele	površina (m ²)	skupna vred. (EUR)	vrednost EUR/m ²
1.	junij 2016	Roga. Slatina	789	19916	19999	1,0042
2.	november 2019	Trobni Dol	1504/3	3428	2400	0,7000
3.	januar 2019	Rifengozd	1230/23	4313	2000	0,4637
4.	junij 2021	Jurklošter	358, 452, 453	16985	9172	0,5400

Primerljiva izhodiščna vrednost iz primerljivih pravnih poslov je znašala 0,7520 EUR/m².

Na osnovi primerjav, smo izvedli tehtanje proučevane gozdne posesti z izbranimi reprezentativnimi posestmi po sledečih kriterijih:

- značilnosti nepremičnine	-10%
- okoliščin, v katerih je bila nepremičnina prodana.....	0%
- pogojev prodaje	0%
- značilnosti lokacije	20%
- funkcionalnosti parcel in zaokroženost kompleksa.....	5%
- tržnost zemljišča.....	5%
SKUPAJ:	20%

Na osnovi primerjav smo izračunali usklajeno primerljivo vrednost, ki znaša na proučevani posesti 0,9024 EUR/m², oziroma 130,93% izračunane dohodkovne vrednosti.

Ocena poštene tržne vrednosti:

Izračunana povprečna primerjalna tržna vrednosti proučevane gozdne nepremičnine je služila za izračun korekcije vrednosti iz Metode vrednosti donosa. S faktorjem 1,309 smo korigirali vrednost gozdnega posesti iz Metode vrednosti donosa. Iz tako izračunane vrednosti smo dobili Oceno poštene tržne vrednosti.

Preglednica: Ocene poštene tržne vrednosti:

katastrska občina	št. z gozdom porasle parcele	velikost (m ²)	met. vrednosti donosa (EUR)	tržna vrednost posesti (EUR)
Lisce	569/1	18.537	12.799	16.754
Lisce	569/2	327	203	266
SKUPAJ:		18.864	13.002	17.020

Za naročnika želimo ugotoviti pošteno tržno vrednost obravnavane gozdne nepremičnine. Nepremičnino smo ovrednotili po dveh pristopih cenitve. Metoda vrednosti donosa nam prikaže realno vrednost nepremičnine glede na njeno rentno vrednost. Metoda poštene tržne vrednosti je kombinacija Metode vrednosti donosa, ki jo korigiramo s faktorjem dobljenim iz Metode primerjalne vrednosti in nam prikaže trenutno vrednost na trgu. Faktor korekcije znaša 1,309. (Pri načinu primerjave prodaj se davek na dodano vrednost ni upošteval, saj je promet oproščen plačila DDV na podlagi 8.točke 27.člena: *promet zemljišč, razen stavbnih zemljišč*. Pri tej metodi se tudi ni upošteval 2% davek po zakonu na promet nepremičnin, saj ta davek zadeva tako obravnavano, kot primerljive nepremičnine).

Poštena tržna vrednost proučevane gozdne posesti znaša 17.020 EUR.

Poštena tržna vrednost dolžnikovega deleža ni proporcionalna površini dolžnikovega deleža. Parcel ni možno fizično razdeliti med solastnike, zaradi zakonske omejitve. Z gozdom porasle parcele so fizično deljive med solastnike, kjer je parcela večja od površine 5 ha. Zakon o gozdovih pravi: „Zemljiške parcele, ki so gozd in so manjše od 5ha, se lahko deli samo, če:

- ni v prostorskih aktih na taki zemljiški parceli ali na njenem delu določena namenska raba gozd;
- je to potrebno zaradi gradnje javne infrastrukture;
- so v solastnini z Republiko Slovenijo ali lokalno skupnostjo;“

Zaradi navedenega je na proučevani z gozdom porasli posesti dolžnikov vrednostni delež manjši od idealnega površinskega deleža 4/96. V tem primeru za 25%.

parc. št.	poštena tržna vred. ideal. last. deleža	poštena tržna vred. korigiranega lastniškega deleža
569/1	4/96 = 698	(698 EUR/2)*0,75 = 524 EUR
569/2	4/96 = 11	(11 EUR/2)*0,75 = 8 EUR
SKUPAJ:		532 EUR

Poštena tržna vrednost idealnega tržnega deleža dolžnika Dušana Pečarja na proučevani gozdni posesti znaša 532 EUR.

VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV

Pri izdelavi cenitve sem uporabljal sledeče vire:

- Krajčič D., Hrovat T., Šinko M., Danev G., Levanič T.: Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Ljubljana 2013;
- Proces vrednotenja nepremičnin po ASA (študijsko gradivo);
- Register kupoprodajnih pogodb v RS (za lastno uporabo ga vodi avtor cenitve);
- Cenik gozdno lesnih sortimentov na kamionski cesti za leto 2022; SiDG, junij 2022;
- Pravilnik o izvajanju sečnje, ravnanju s seč. ostanki, spravilu in zlaganju gozd. les.sortimentov (ur.l. RS št. 55/94);
- Zakon o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 13/98-odločba US, 56/99-ZON, 67/02, 110/02-ZGO-1, 115/06, 110/07 in 106/10);
- Wood chain manager (GIS) – spletna aplikacija;
- Gurs, prostor, spletna aplikacija;
- Zemljiška knjiga, spletna aplikacija, 20.06. 2022;
- Evidenca trga nepremičnin (Geodetski inštitut Slovenije);
- Zakon o revidiranju (ZRev-2, Uradni list RS št. 65/2008);
- International Valuation Standards - IVS, v slovenskem prevodu Mednarodni standardi;
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 - ocenjevanje vrednosti nepremičnin (Uradni list RS št. 56/01);
- Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti (Slovenski inštitut za revizijo, Revizor 5-6/99);
- Gozdnogospodarski načrt – ZGS spletni pregledovalnik;
- Obrazec E4 - ZGS spletni pregledovalnik;
- Gerk – spletni pregledovalnik;
- Spisi pod opravnimi št.: 0050 VL 59795/2015-ustavljena; vodilna VL 119187/2017-ustavljena pristopljen VL 20563/2018;
- Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021, GURS 18.05.2022.

NETIPIČNE DOMNEVE IN OMEJITVENI POGOJI

Cenitev je bila opravljena ob predpostavki, da je dejanska površina posesti na terenu identična s površino, ki je razvidna iz Prikaza parcel (GURS-splet Prostor, z dne 20.06. 2022).

Poročilo o končni oceni poštene tržne vrednosti je izdelano v skladu z opredeljenimi načini in je le vzpostavljena hipotetična ali zamišljena cena. Dejanska kupoprodajna cena je lahko v intervalu med ocenjeno pošteno tržno vrednostjo in vrednostjo pridobljeno iz metode donosa, zaradi različnih neobičajnih vzrokov, kot so motivacija in pogajalske sposobnosti vseh vpletenih strank, struktura (npr. krediti) transakcije in drugi vzroki, specifični za transakcijo.