



CENITVENO POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Številka izdelka: 03/03/23

NAROČNIK:

Republika Slovenija, Okrajno sodišče v Celju
Izvršilni oddelek
Ljubljanska cesta 1/a
3000 Celje

SODNICA:

Mateja Grabrijan

ZADEVA:

Opravilna številka: 0052 I 867/2019, pristop I 528/2022

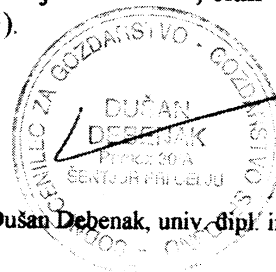
Okrajno sodišče v Celju je 09. decembra 2022 v izvršilni zadevi upnika: ROMAN MUZEL, EMŠO, Rožni Vrh 3a, Šmartno v Rožni dolini, zoper dolžnika: BRANKA KRAJNC, EMŠO, Rožni Vrh 3, Šmartno v Rožni dolini, zaradi izterjave 50.163,39 EUR in 2.175,46 EUR s pp. sklenilo, da v izvršilni zadevi postavi cenilca gozdarske, kmetijske in gradbene stroke. Cenilec Dušan Debenak ocenjuje tržno vrednost gozdnih nepremičnin (po razdelitvi nepremičnin po pristojnosti) na dan ceditve.

KRAJ IN DATUM IZDELAVE CENITVE:

Primož pri Šentjurju, 02.03. 2023;

SODNI CENILEC:

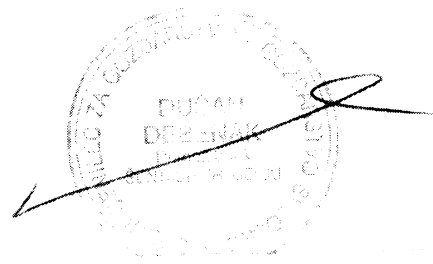
Dušan Debenak, univ.dipl.inž. gozdarstva, sodni cenilec za področje gozdarstva, stanujoč na naslovu Primož 30 a, 3230 Šentjur, telefon, elektronski naslov dušan.debenak@gmail.com, številka odločbe Ministrstva za pravosodje, član Društva sodnih izvedencev in cenilcev gozdarstva Slovenije (SICG).



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 trajnega 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

A circular official stamp of a sworn appraiser (cenilec) is visible. The text within the stamp includes "DUSAN DEBENAK" and "POSREDOVALNICA ZA GOZDARSTVO". A handwritten signature is written over the stamp.

POVZETEK CENILNEGA POROČILA

Okrajno sodišče je cenilcu dne 09. decembra 2022 s sklepom naložilo, da ugotovi tržno vrednost na z gozdom porasli nepremičnini. Lastnik omenjene posesti je:

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

priimek in ime	naslov	delež na parcelah
KRAJNC Branko	Rožni Vrh 3, Šmartno v Rožni dolini	1/1

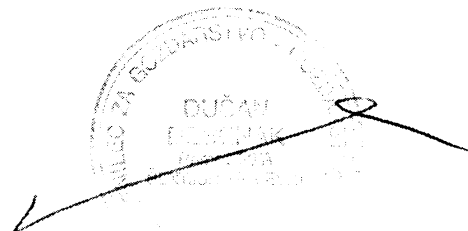
IZJAVA SODNEGA CENILCA

V skladu z vašo zahtevo sem izvršil nalogo ocene vrednosti zgoraj omenjene posesti. Posest je gozd brez omejitve gospodarjenja. Namen cenitve je ocena poštene tržne vrednosti nepremičnine 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 lastnikov posesti, dne 25.02. 2023. Vrednotenje nepremičnine je bilo izdelano po Metodi trajnega donosa vrednosti in Metodi primerjalne vrednosti. Iz kombinacije obeh metod je bila ocenjena poštena tržna vrednost dolžnikovega lastniškega deleža na gozdni posesti. Metodologija je skladna z navodili Slovenske sekcije sodnih izvedencev in cenilcev, ki delajo 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

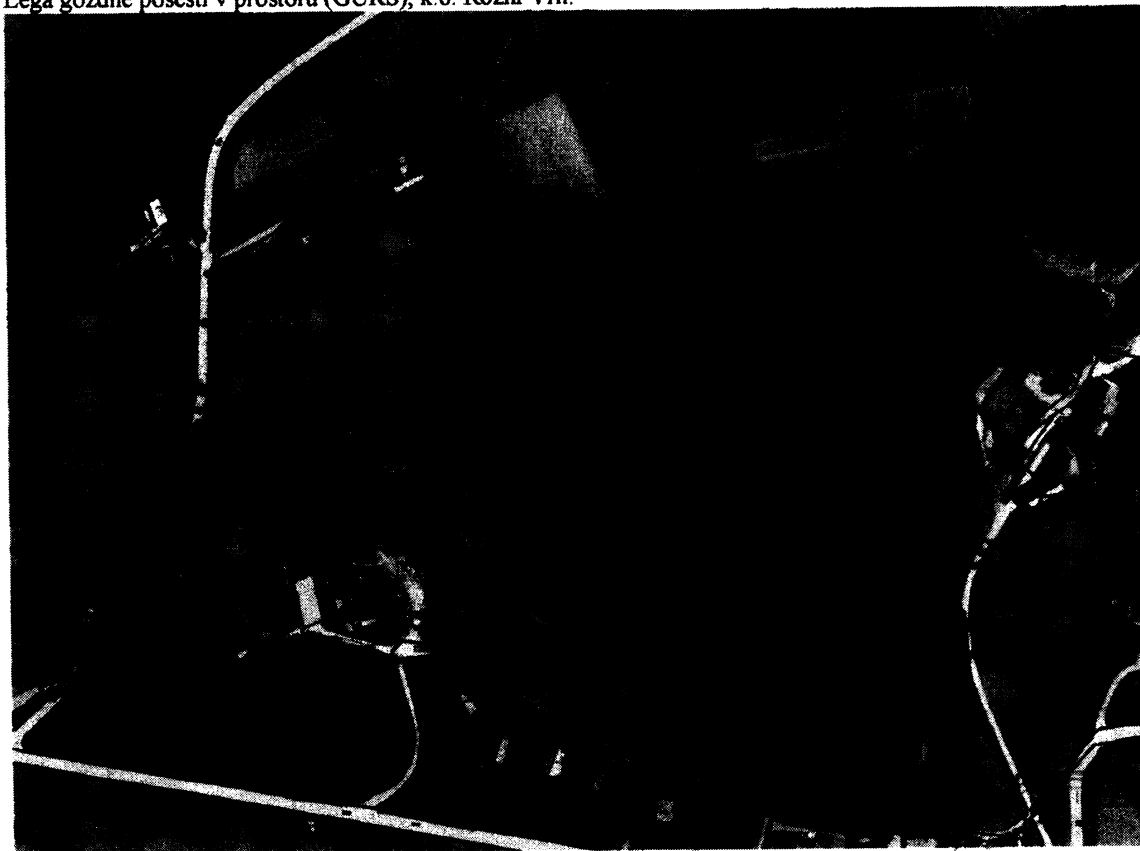
Stranka v postopku Branko Krajnc je dolžnik upniku Romanu Muzel 50.163,39 EUR in 2.175,46 EUR s pp. Sodišče je v predmetni izvršilni zadevi dovolilo izvršbo s prodajo nepremičnine dolžnika. Zaradi prodaje nepremičnine na dražbi je sodišče sklenilo, da se ugotovi tržna vrednost nepremičnine. Nepremičnina je sestavljena iz gozdnega, kmetijskega in gradbenega zemljišča. Cenitev nepremičnin po pristojnosti sem izdelal po delitvi, ki je v spodnji tabeli.

Z gozdom porasle parcele ali deli parcel v KO Rožni vrh (1058):

parcel.št.	pov.parc. (m2)	Stratum (m2)	
		A	B
246/10d.	382	0	382
254/4d.	95	0	95
257	6.053	2.803	3.250
259/1d.	2.794	816	1.978
271/1	4.650	0	4.650
271/2	313	0	313
SKUPAJ:	14.287	3.619	10.668

Vir: *Površine gozda so oblikovane glede na namensko rabo zemljišč po MKGP (<http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>), glede na dejansko rabo in glede na ugotovitve na terenu.

Lega gozdne posesti v prostoru (GURS), k.o. Rožni Vrh:



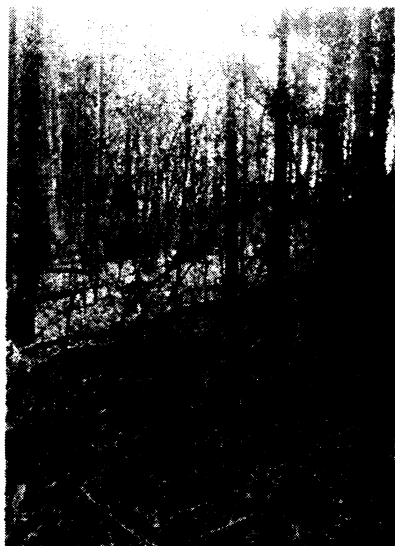
IZDELAVA CENITVE

Ogled nepremičnine:

Datum: 25.02. 2023. Ura ogleda: aktivnosti na terenu sem izvedel med 12h 10min in 13h 40min.:

Kraj ogleda: Proučevana posest je v kraju Rožni Vrh, nad cesto ki vodi v Šmartno v Rožni dolini, ledinsko ime Bobnar, Gorica.

Posnete tipične fotografije gozda na ogledu:



Opis gozda:

Sestoji so oblikovani v združbi kisloljubega gradnovega belogabrovja. Matična kamenina je kremenasti peščenjak, tla so srednje globoka, rjava-gozdna, nadmorska višina posesti je med 300m in 315m. Ekspozicija je pretežno južna, naklon pa do 10 stopinj. Gozdna posest ni v zaokroženi posesti, vendar so parcele bližnje. Gozd je odprt za spravilo lesa. Spravilna razdalja je v povprečju do 100 m. Način spravila lesa je traktorski, navzdol in navzgor.

Rampni prostor je poleg gospodarskega poslopja. Gozdna posest vrednostno ni homogena, zato sem jo razdelil na dva vrednostno homogena stratuma A in B (tabela). Boniteta rastišča ne odraža dejanskih razmer v naravi.

Stratum A (3.619m²):

Gozd stratum je sestoj v obnovi. Pomlajevanje je mestoma bujno, drugod ga še ni, kljub vsemu se intenzivno seka debelejša drevesa. V lesni zalogi prevladuje smreka 50%, bukev 30% in ostali trdi listavci 20%. Tehnični les predstavlja 50%, ostalo so drva in celuloza. Brutto prirastek znaša 5,49 m³/ha, netto 4,78 m³/ha. Ker je sestoj v obnovi se lahko seka ves prirastek.

Stratum B (10.668m²):

Gozd stratuma predstavlja sestoje oblikovane na gozdnem robu, posamične skupine dreves in kmečko prebran sestoj v obnovi. V preteklosti ni bil negovan, le izsekan. V lesni zalogi prevladuje beli gaber in ostali trdi listavci 95%, ostali mehki listavci 5%. Tehničnega lesa ni, so le drva. Brutto prirastek znaša 3,96 m³/ha/leto, oziroma 3,45 m³/ha/leto netto. Zaradi trajnostnega gospodarjenja in stabilnosti donosov se na omenjeni posesti lahko seka 80% prirastka, kar znaša 2,76 m³/ha/leto.

Vrednost nepremičnine po metodi trajnega 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.

Pri izračunu vrednosti sečnje in spravila je uporabljen program Wood chain manager (GIS), ter cenik gozdnih lesnih sortimentov, ki ga uporablja SIDG za januar 2023.

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

$$V = \frac{\text{čisti donos (€)}}{\text{Obrestna mera (0,0p)}} \quad \begin{array}{l} V - \text{donosna vrednost gozda} \\ p - \text{odstotek realne rasti gozda} \end{array}$$

Čisti donos dobimo, če od prodajne vrednosti lesa odštejem 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 ½ 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 pravilne razdalje, 500m.

Na celotni posesti bo pravilno sredstvo traktor, prevladujoča smer spravila navzdol in navzgor. Povprečna pravilna razdalja je do 100 m, naklon terena do 25 stopinj. Razmere ocenjujem za **UGODNE**. Večina dreves bo ob sečnji v razširjenem debelinskem razredu **A** (od 10cm-30cm). Cena sečnje in spravila je bila v Sloveniji v drugi polovici leta 2022 za podobne razmere, v povprečju **23,00 EUR/m³**.

Stratum A :

Gozd stratuma vrednotimo po enovitem prirastku 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	117,98	0,1434	16,92
bukev	C	97,98	0,2868	28,10
bukev	D	87,98	0,2868	25,23
ostalo	mešano	92,84	0,4780	44,38
smreka	D1	100,64	0,7170	72,16
smreka	D2	85,64	0,4780	40,94
listavci trdi	drva meš.	83,39	1,1950	99,65
iglavci	celuloza	60,37	1,1950	72,14
		SKUPAJ	4,78	399,52

stroški sečnje in spravila: 4,78 m³ * 23,00 EUR/m³ = 109,94 EUR

čisti donos na ha proučevanega gozda je: 399,52 EUR – 109,94 EUR = 289,58 EUR

A	Stratum	A
B	Površina stratum v m ²	3.619
C	Povpr. prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov na KC v EUR/m ³	83,58
Č	Stroški gozdne proizvodnje v EUR/m ³	23,00
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	271,58
F	Realna rast	0,03
G	Vrednost stratum v EUR/ m ² (E/ F/10000)	0,91
H	Vrednost stratum v EUR = B * G	3.293

Stratum B

Gozd stratum vrednotimo po enovitem prirastku 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
listavci trdi	drva meš.	83,39	2,622	218,65
listavci mehki	drva meš.	65,27	0,138	9,00
SKUPAJ			2,76	227,65

stroški sečnje in spravila: 2,76 m³ * 23,00 EUR/m³ = 63,48EUR

čisti donos na ha proučevanega gozda je: 227,65 EUR – 63,48 EUR = 164,17 EUR

A	Stratum	B
B	Površina stratum v m ²	10.668
C	Povpr. prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov na KC v EUR/m ³	82,48
Č	Stroški gozdne proizvodnje v EUR/m ³	23,00
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	146,17
F	Realna rast	0,03
G	Vrednost stratum v EUR/ m ² (E/ F/10000)	0,49
H	Vrednost stratum v EUR = B * G	5.227

Vrednost z gozdom poraslih parcel po Metodi donosa:

parcel.št.	pov. goz.parc. (m ²)	SKUPAJ (EUR)
246/10d.	382	187,18
254/4d.	95	46,55
257	6.053	4.143,23
259/1d.	2.794	1.711,78
271/1	4.650	2.278,50
271/2	313	153,37
Skupaj:	14.287	8.521

Vrednost proučevane gozdne posesti po metodi stalnih donosov znaša 8.521 EUR, oziroma 0,5964 EUR/m².

Vrednost nepremičnine po metodi primerjalne vrednosti:

Po tem pristopu sem pregledal znane in razpoložljive kupoprodaje podobnih gozdnih posesti v letu 2021-2022. Način primerjalne vrednosti upošteva prodajo gozdnih posesti, do katerih je prišlo na prostem nepremičninskem trgu, ter določi oceno vrednosti na podlagi primerjave. Razlike bom korigiral tako, da bodo korigirane z vsako izmed primerjanih nepremičnin. Sestavine primerjave so specifične. Praviloma gre za unikatne značilnosti gozda, katere bistveno povzročajo spreminjanje cen na trgu. Primerljivosti gozdnih posesti tehtam po sledečih parametrih:

Izhodišče: prodajnih cenah primerljivih gozdnih zemljišč v bližnji okolici;

- A: značilnostih nepremičnine (razvojna faza, lesna zaloga, drevesna sestava, H zgornja pri 50 letih, rastlinski združbi, načinu preteklega gospodarjenja, zarasti, spravilnih možnostih, spravilni razdalji);
- B: okoliščinah, v katerih je bila nepremičnina prodana;
- C: pogojih prodaje (prisila, solastništvo, bremena);
- D: značilnostih lokacije (namembnost, nadmorska višina, ekspozicija, naklon, skalovitost, odprtosti, dostopih do posesti, matičnih podlagah);
- E: funkcionalnostih parcel in zaokroženosti kompleksa;
- G: tržnostih zemljišča;
- E: čas prodaje (trend naraščanja ali padanja tržnih cen glede na oddaljenost prodaje)

Izbrali smo štiri gozdne posesti, za katere je bil sklenjen pravni posel in jih primerjali s proučevano gozdno posestjo:

PODATKI O PRIMERJANIH POSESTIH	PROUČEVANA POSEST	primerjana posest	primerjana posest	primerjana posest	primerjana posest
		IP 684506	IP 649930	IP 681419	IP 674088
kat.občina	ROŽNI VRH	Rečica	Svibno	Zvodno	Zavrate
št. parcel	proučevane parcele	45/6, 45/9, *4/2	1569/6	1414/87, 1414/169	57/2
čas prodaje	-	10.01. 2023	09.02. 2022	20.12. 2022	14.10. 2022
površina m ²	14 287	45.335	21.138	3 967	39 927
cena EUR/m ²	-	0,3749	0,3312	0,5000	0,5009
PRIMERJALNI KRITERIJ	P R I L A G O D I T V E				
		%	%	%	%
A		-25	-30	-35	-35
B		0	0	0	0
C		0	0	0	0
D		10	-5	5	-5
E		-5	0	0	0
G		5	5	5	10
E		0	30	4	15
SKUPAJ:		-15	0	-21	-15
faktor:		0,85	1,00	0,79	0,85
ponderirana vrednost posesti:		0,3187	0,3312	0,3950	0,4258

izračunana tržna vrednost: $(0,3187+0,3312+0,3950+0,4258)/4 = 0,3677$ EUR/m²

Na osnovi primerjav sem izračunal usklajeno primerljivo vrednost, ki znaša 0,3677 EUR/m², oziroma 0,6165 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 0,6165 smo korigirali vrednost gozdnega dela parcel iz Metode vrednosti donosa. Iz tako izračunane vrednosti smo dobili Oceno poštene tržne vrednosti. Zaradi nenadne povečane vrednosti lesa na trgu so se posledično povečale vrednosti gozdnih posesti iz izračuna po donosu. Tem cenam pa trg v tem trenutku ne sledi.

Preglednica: Ocene poštene tržne vrednosti z gozdom poraslih delov parcel:

katastrska občina	št. z gozdom porasle parcele	velikost (m ²)	met. vrednosti donosa (EUR)	tržna vrednost posesti (EUR)
Rožni Vrh	246/10d.	382	187,18	115
Rožni Vrh	254/4d.	95	46,55	29
Rožni Vrh	257	6.053	4.143,23	2.554
Rožni Vrh	259/1d.	2.794	1.711,78	1.055
Rožni Vrh	271/1	4.650	2.278,50	1.405
Rožni Vrh	271/2	313	153,37	95
Skupaj:		14.287	8.521	5.253

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 korigiram s faktorjem dobljenim iz Metode primerjalne vrednosti in nam prikaže trenutno vrednost na trgu. Faktor korekcije znaša 0,6165. (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 gozdne posesti znaša na dan cenitve 5.253 EUR. Za skupno vrednost je potrebno prišteti še vrednosti delov parcel, ki sta jih ocenila cenilca kmetijske in gradbene stroke.

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; SiDG, 01.03.2023;
- Pravilnik o izvajanju sečnje, ravnanju s seč. ostanki, spravi 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, 02.03. 2023;
- 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);
- Pojasnila 1-6 k standardom ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 40/2006, 54/2005 in 91/2005);
- Gozdnogospodarski načrt – ZGS spletni pregledovalnik;
- Obrazec E4 - ZGS spletni pregledovalnik;
- Gerk – spletni pregledovalnik;
- Spis 0052 I 867/2019 pristop I 528/2022, Okrajno sodišče v Celju;

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 podatkov GURS. 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 lahko odstopa od izračunane zaradi različnih neobičajnih vzrokov, kot so; motivacija in pogajalske sposobnosti vseh vpletenih strank, struktura (npr. krediti) transakcije in drugi vzroki, specifični za transakcijo.