



OKRAJNO SODIŠČE V CELJU

Prejeto
neposredno

1580/2020

02.07.2024

v 1 izvodu, 1 prilogi

Poslano po pošti, 02.07.2024, uradno

Pisarna, 02.07.2024, EUR

Podpis: [signature]

CENITVENO POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Številka izdelka: 12/06/24

NAROČNIK:

Republika Slovenija,
Okrajno sodišče v Celju;

p.p. 564,
1001 Ljubljana;

SODNICA:

ZADEVA:

Opravična številka: 0052 I 580/2020; združena I 581/2020

Okrajno sodišče v Celju je 26. aprila 2024 v izvršilni zadevi upnika:
zoper dolžnika:

sklenilo, da v izvršilni zadevi postavi cenilce
gozdarske, kmetijske in gradbene stroke. Cenilec ocenjuje tržno vrednost
gozdnih nepremičnin (po razdelitvi nepremičnin po pristojnosti med cenilci) na dan cenitve.

KRAJ IN DATUM IZDELAVE CENITVE:

Primož pri Šentjurju, 28.06. 2024;

SODNI CENILEC:

univ.dipl.inž. gozdarstva, sodni cenilec za področje gozdarstva,

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 stalnega 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 26. aprila 2024 s sklepom naložilo, da ugotovi tržno vrednost na z gozdom porasli nepremičnini, po parcelah, ali delih parcel, zaradi prodaje nepremičnine na trgu in poplačilo dolga. Gozdna posest je na več parcelah, v k.o. Radeče (1862). Solastniki proučevane posesti so:

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

priimek in ime	naslov	delež lastništva
		3/8
		5/8

IZJAVA SODNEGA CENILCA

V skladu z vašo zahtevo sem izvršil nalogo ocene vrednosti zgoraj omenjene posesti. Posest je gozd z omejitvijo gospodarjenja zaradi Nature 2000 in zaradi poudarjenosti ekoloških funkcij. 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 strank v postopku, vendar z njihovo vednostjo. Vrednotenje nepremičnine je bilo izdelano po Metodi stalnega donosa vrednosti in Metodi primerjalne vrednosti. Iz kombinacije obeh metod je bila ocenjena poštena tržna vrednost posameznih parcel in skupne gozdne 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 moj 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 Republiki Sloveniji. Sodišče je v predmetni izvršilni zadevi dovolilo izvršbo s prodajo nepremičnine dolžnika. Zaradi prodaje nepremičnine na dražbi je sodišče sklenilo, da ugotovimo tržno vrednost nepremičnine. Delitev predmetne nepremičnine po pristojnosti cenilcev je prikazan v spodnji tabeli:

Proučevana posest v KO Radeče(1862);

katastrska občina	št.parc.	velikost (m2)	gozdno (m2)	kmetijsko (m2)	stavbno (m2)
1862	300	1989	1989	0	0
1862	301	417	417	0	0
1862	302	2029	2029	0	0
1862	350/1	4403	44	2554	1805
1862	350/2	40	0	0	40
1862	350/4	748	89	659	0
1862	350/5	1453	0	1453	0
SUM:		11079	4568	4666	1845

Vir: *Površine kultur so oblikovane glede na namensko rabo zemljišč po MKGP - stavbna zemljišča (<http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>) in glede na dejansko stanje na terenu - kmetijsko in gozdno zemljišče;

Lega posesti - k.o. Radeče:



IZDELAVA CENITVE

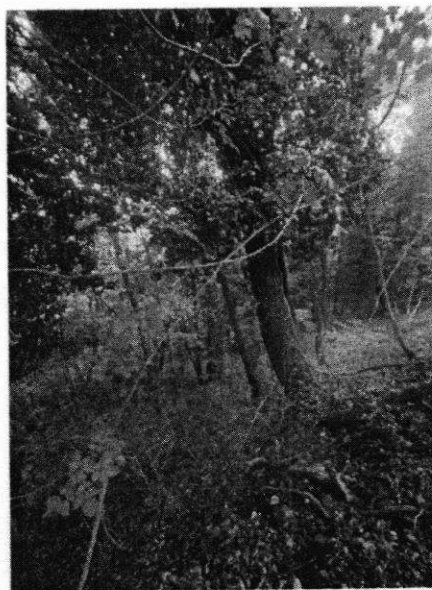
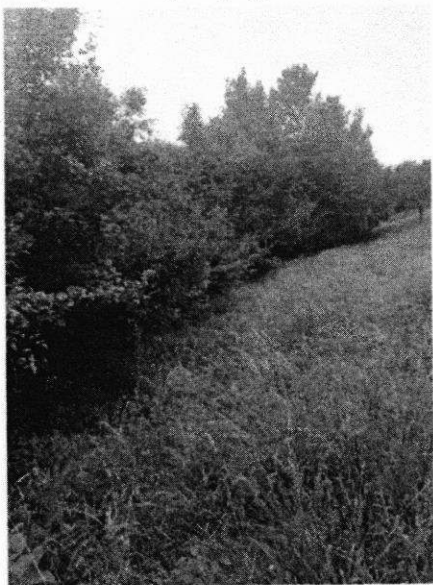
Ogled nepremičnine:

Datum: 5. junij 2024 in 27. junij 2024; trajanje ogleda: 35 minut na datum 27.06. 2024; Prvi ogled ne prištevam k stroškom.

Kraj ogleda: Proučevana posest je v kraju z ledinskim imenom Prnovše nad Radečami.

Najbližji stanovanjski objekt je na naslovu Prnovše 9;

Posnete tipične fotografije gozda na ogledu:



Opis gozda:

Sestoji so oblikovani v gozdni združbi Preddinarsko-dinarskega hrastovega črnogabrovja. Matična kamenina je dolomit. Tla so plitka, na strmih pobočjih, tipično gozdna. Nadmorska višina posesti je med 375m in 400m. Naklon je do 35 stopinj. Kamenitost do 5%. Gozd je slabo odprt za spravilo lesa z mehanizacijo. Gozd v preteklosti ni bil negovan, Zaradi kmečkega prebiranja močno degradiran, del gozdne posesti je zaraščeno kmetijsko zemljišče. Spravilna razdalja je v povprečju nad 150 m. Način spravila lesa je ročni in traktorski, navzgor. Rampni prostor je urejen. Izvoz lesa do glavne komunikacije iz Prnovš je možen le s traktorsko prikolico. Gozdna posest je vrednostno nehomogena. Boniteta rastišča ne odraža dejanskih razmer v naravi.

Z gozdom porasla proučevana nepremičnina in stratumska razdelitev:

zap.št.	parc.št.	pov. z gozdom porasle parc. (m ²)	POVRŠINA STRATUMA (m ²)	
			A	B
1	300	1989	1367	622
2	301	417	417	0
3	302	2029	1131	898
4	350/1d.	44	0	44
5	350/4d.	89	42	47
Skupaj:		4568	2957	1611

Stratum A (2.957 m²):

Gozd stratuma predstavlja mladovje s posameznimi odraslimi drevesi, gozdni rob, gole gozdne površine, gozdno vlako. Sestoj stratuma je brez lesne zaloge, oziroma nižjo od 30 m³/ha, bujna grmovna zarast. Pomlajevanje je bujno, drugod ga še ni. Gospodarjenje stratuma predstavlja negativno rento v nadaljnjih 30 letih. Sestoj vrednotimo z vrednostjo golega gozdnega zemljišča.

Stratum B (1.611 m²):

Gozd stratuma predstavlja sestoj v razvojni fazi prirastnika, od drogovnjaka do debeljaka. Sestoji so bili v preteklosti delno sajani s smreko in kmečko prebirani. V lesni zalogi so: smreka (10%), hrasti (20%), bukev (30%) in ostali trdi listavci (40%). Tehnični les predstavlja 10% lesne zaloge, ostalo so drva in celuloza. Lesna zaloga je 210 m³/ha, brutto prirastek pa 6,20 m³/ha/leto, oziroma 5,39 m³/ha/leto-netto. Zaradi trajnostnega gospodarjenja, stabilnosti donosov, redčenja, se na omenjeni posesti lahko seka 85% prirastka, kar znaša 4,58 m³/ha/leto-netto.

Vrednost nepremičnine po metodi stalnega 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 Woodchain manager (GIS), ter cenik gozdnih lesnih sortimentov, ki ga uporablja SIDG. Cenik SiDG za direktno prodajo je reprezentanten cenik gospodarske družbe, kateri je transparenten, mesečno ažuriran in po cenah iz cenika uspe družba plasirati lesne sortimente na slovenskem trgu.

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 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, prevladujoča smer spravila navzdol. Povprečna spravilna razdalja je več kot 150 m, naklon terena do 35 stopinj. Razmere ocenjujem za **NEUGODNE**. Večina dreves bo ob sečnji v razširjenem debelinskem razredu **A** (od 10cm-29cm). Cena sečnje in spravila je bila v Sloveniji v drugi polovici leta 2023 v podobnih razmerah **28,00 EUR/m³**.

Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov na kamionski cesti iz možnega poseka netto letnega prirastka na ha površine:

drevesna vrsta	standard	cena (EUR/m ³)	količina (m ³)	vrednost
bukev	B	96,00	0,02748	2,64
bukev	C	81,00	0,05496	4,45
bukev	D	71,00	0,05496	3,90
graden	B	301,00	0,00916	2,76
graden	C	201,00	0,03664	7,36
graden	D	151,00	0,04580	6,92
smreka	C	97,00	0,02290	2,22
smreka	D	87,00	0,02290	1,99
ostalo	hlodi	96,00	0,18320	17,59
listavci	les za drva	76,64	3,70980	284,32
iglavci	celulozni les	43,00	0,41220	17,72
SKUPAJ			4,58	351,87

stroški sečnje in spravila: $4,58 \text{ m}^3 * 28,00 \text{ EUR/m}^3 = 128,24 \text{ EUR}$

čisti donos na ha proučevanega gozda je: $351,87 \text{ EUR} - 128,24 \text{ EUR} = 223,63 \text{ EUR}$

A	Stratum	B
B	Površina stratuma v m ²	1611
C	Povpr. prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov na KC v EUR/m ³	76,83
Č	Stroški gozdne proizvodnje v EUR/m ³	28,00
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	205,63
F	Realna rast	0,03
G	Vrednost stratuma v EUR/ m² (E/ F/10000)	0,6854
H	Vrednost stratuma v EUR = B * G	1.104

Vrednost proučevane gozdne posesti stratuma B po metodi donosa znaša 1.104 EUR, oziroma 0,6854 EUR/m².

Stratum A (2.957 m²):

Vrednost gozdnega zemljišča predstavlja vrednost 20% povprečne vrednosti gozda na enakem rastišču;

$0,6854 \text{ EUR/m}^2 * 0,20 = 0,13708 \text{ EUR/m}^2$

$2.957 \text{ m}^2 * 0,13708 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{405 \text{ EUR}}$

Vrednost proučevane gozdne posesti stratuma A, ocenjenega kot golo gozdno zemljišče znaša 405 EUR, oziroma 0,137 EUR/m².

Vrednost z gozdom poraslih parcel po Metodi stalnih donosov:

parcel.št.	pov. goz.parc. (m ²)	SKUPAJ (EUR)
300	1989	614
301	417	57
302	2029	771
350/1d.	44	30
350/4d.	89	38
SKUPAJ:		1510

Vrednost proučevane gozdne posesti po metodi stalnih donosov znaša 1.510 EUR, oziroma 0,33 EUR/m².

Vrednost nepremičnine po metodi primerjalne vrednosti:

Po tem pristopu sem pregledal znane in razpoložljive kupoprodaje podobnih gozdnih posesti v letu 2022-2024. Način primerjalne vrednosti upošteva prodajo gozdnih posesti, do katerih je prišlo na prostem nepremičninskem trgu, ter določi oceno vrednosti na podlagi primerjave. Razlike bomo 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 tehtamo po sledečih parametrih:

Izhodišče: prodajnih cenah primerljivih gozdnih zemljišč;

- A: značilnostih nepremičnine (razvojna faza, lesna zaloga, drevesna sestava, H zgornja pri 50 letih, rastlinski združbi, načinu preteklega gospodarjenja, zarasti, pravih možnostih, pravi 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;
- H: 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	Radeče	Rečica	Svibno	Zvodno	Zavrate
št. parcel	300, 301, 302, 350/1d., 350/4d.,	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 m2	4.568	45.335	21.138	3.967	39.927
cena EUR/m2	-	0,3749	0,3312	0,5000	0,5009
PRIMERJALNI KRITERIJ	P R I L A G O D I T V E				
		%	%	%	%
A		-5	-10	-25	-25
B		0	0	0	0
C		0	0	0	0
D		-5	-5	-15	-10
E		0	0	0	0
G		-20	-20	-20	-15
H		15	20	20	20
SKUPAJ:		-15	-15	-40	-30
faktor:		0,85	0,85	0,60	0,70
ponderirana vrednost posesti:		0,3187	0,2815	0,3000	0,3506

izračunana tržna vrednost: $(0,3187+0,2815+0,3000+0,3506)/4 = 0,3127$ EUR/m2

Na osnovi primerjav sem izračunal usklajeno primerljivo vrednost, ki znaša 0,3127 EUR/m2, oziroma faktorja 0,9476 izračunane vrednosti po metodi stalnega donosa.

Ocena poštene tržne vrednosti:

Izračunana povprečna primerjalna tržna vrednosti proučevane gozdne nepremičnine je služila za izračun korekcije vrednosti po Metodi vrednosti stalnega donosa. S faktorjem 0,9476 smo korigirali vrednosti z gozdom poraslih parcel po Metodi stalnih donosov. Iz tako izračunane vrednosti smo dobili Oceno poštene tržne vrednosti.

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

katastrska občina	št. gozdne parcele	velikost (m ²)	met. vrednosti stal. donosa (EUR)	tržna vrednost posesti (EUR)
Radeče	300	1989	614	582
Radeče	301	417	57	54
Radeče	302	2029	771	731
Radeče	350/1d.	44	30	28
Radeče	350/4d.	89	38	36
SKUPAJ:		4568	1510	1431

Za naročnika želimo ugotoviti pošteno tržno vrednost obravnavane gozdne nepremičnine. Nepremičnino smo ovrednotili po dveh pristopih cenitve. Metoda vrednosti stalnih donosov 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 nepremičnine na trgu. Faktor korekcije znaša 0,9476. (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).

Za končno Pošteno tržno vrednost posesti je potrebno prišteti še vrednosti delov parcel, ki sta jih ocenila cenilca kmetijske in gradbene stroke.

Ocena poštene tržne vrednosti dolžniškega deleža 3/8

ni proporcionalna površini dolžnikovega deleža, ampak je nižja še za 25%. Vrednost se zmanjša zaradi zahteve po skupnem soglasnem gospodarjenju, za trg pa solastniški delež ni zanimiv. Gozdne parcele ni možno deliti v naravi (Zakon o gozdovih), kadar je njena površina manjša od 50.000 m².

številka gozdne parcele	poštena tržna vrednost idealnega lastniškega deleža 3/8;	poštena tržna vrednost korigiranega lastniškega deleža
300	218	164
301	20	15
302	274	206
350/1d.	11	8
350/4d.	14	10
SKUPAJ:	537	403

Poštena tržna vrednost deleža na njegovem 3/8 lastniškem deležu proučevane gozdne posesti v k.o. Radeče znaša 403 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 2024; SiDG od 16. 01. dalje;
- Pravilnik o izvajanju sečnje, ravnanju s seč. ostanki, pravilu 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, 28.06. 2024;
- 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 580/2020 združena I 581/2020, 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.