



VS0111817462

CENITVENO POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Številka izdelka: 03/02/2021

NAROČNIK:

Vrhovno sodišče-informacijski sistem e-izvršba
Okrajno sodišče v Šentjurju
p.p. 564, 1001 Ljubljana

OKRAJNA SODNICA:

Lidija Zidanšek

ZADEVA:

Opravična številka: 0050 I 11/2019

Okrajno sodišče v Šentjurju je dne 29.09. 2020 v izvršilni zadevi upnika:

zoper dolžnika: _____ nu, zaradi
izterjave _____ EUR s pp., sklenilo, da se v izvršilni zadevi postavi cenilca gozdarske
stroke Dušana Debenak, kateri naj oceni tržno vrednost gozdne nepremičnine.

KRAJ IN DATUM IZDELAVE CENITVE:

Primož, 02.03. 2021

SODNI CENILEC:

Dušan Debenak, univ.dipl.inž. gozdarstva, sodni cenilec za področje gozdarstva, stanujoč na
naslovu Primož 30 a, 3230 Šentjur, telefon 00 386 31 550 118, elektronski naslov
dušan.debenak@gmail.com, številka odločbe Ministrstva za pravosodje 756-74/95, 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 donosa
3. VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV
4. NETIPIČNE DOMNEVE IN OMEJITVENI POGOJI
5. STROŠKOVNIK



POVZETEK CENILNEGA POROČILA

Okrajno sodišče je cenilcu dne 29. septembra 2020 s sklepom naložilo, da ugotovi tržno vrednost gozdne nepremičnine. Parcela je v k.o. Loka pri Žusmu (1155). Lastnik omenjene posesti je:

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

priimek in ime	naslov	delež
Belec DUŠAN		1/1

IZJAVA SODNEGA CENILCA

V skladu z vašo zahtevo sem izvršil nalogo ocene vrednosti zgoraj omenjene posesti. 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 z lastnikom 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.



DUŠAN DEBENAK
Primož F. B. 11
ŠENTJUR PR. CELJU

OPIS PRIMERA

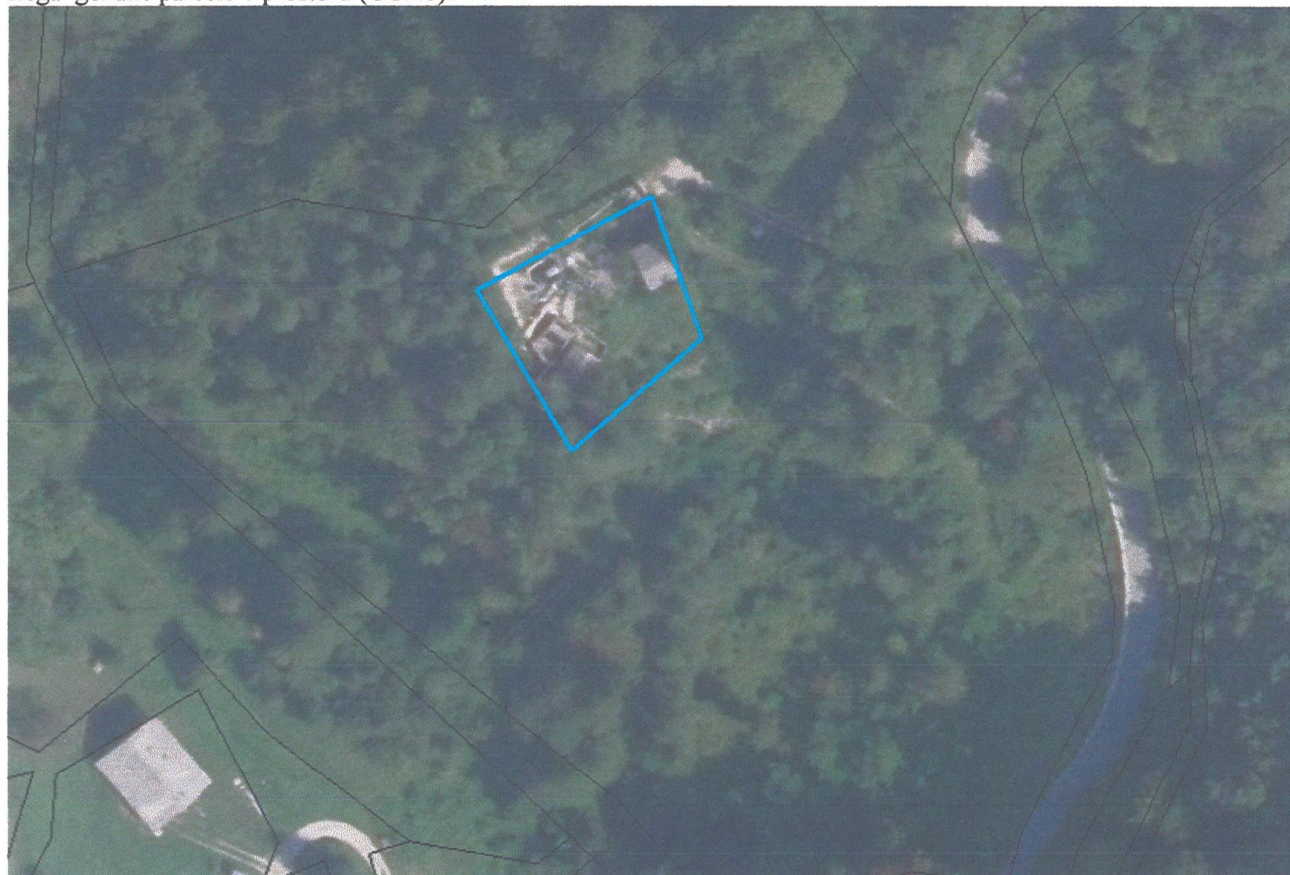
Stranka v postopku je dolžan upniku EUR s p.p..
Sodišče je v predmetni izvršilni zadevi dovolilo izvršbo s prodajo nepremičnine dolžnika.
Zaradi prodaje nepremičnine na dražbi je sodišče sklenilo, da se ugotovi tržna vrednost nepremičnine.

Parcele v KO Loka pri Žusmu (1155);

parcel.št.	pov.parc. (m2)	raba (m2)		
		GOZD.	KMETIJ.	GRAD.
12/5	793	767	0	26

Vir: Razdelitev je narejene na osnovi podatkov dejanske rabe prostora, planske rabe prostora, GURS ovih podatkov dejanske rabe prostora, in dejanskih razmer na terenu;

Lega gozdne parcele v prostoru (GURS):



IZDELAVA CENITVE

Ogled nepremičnine:

Datum: 07.02. 2021; Ura ogleda: Ogled sem izvedel med 15h 45min in 16h 20 min;

Kraj ogleda: Proučevana posest je ob javni prometnici Loka pri Žusmu - Virštajn, pod Kamnolomom.

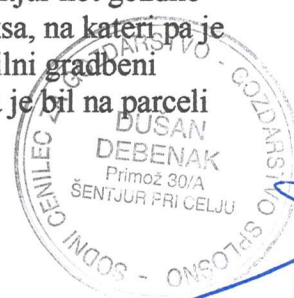


Posnete tipične fotografije gozda na ogledu:

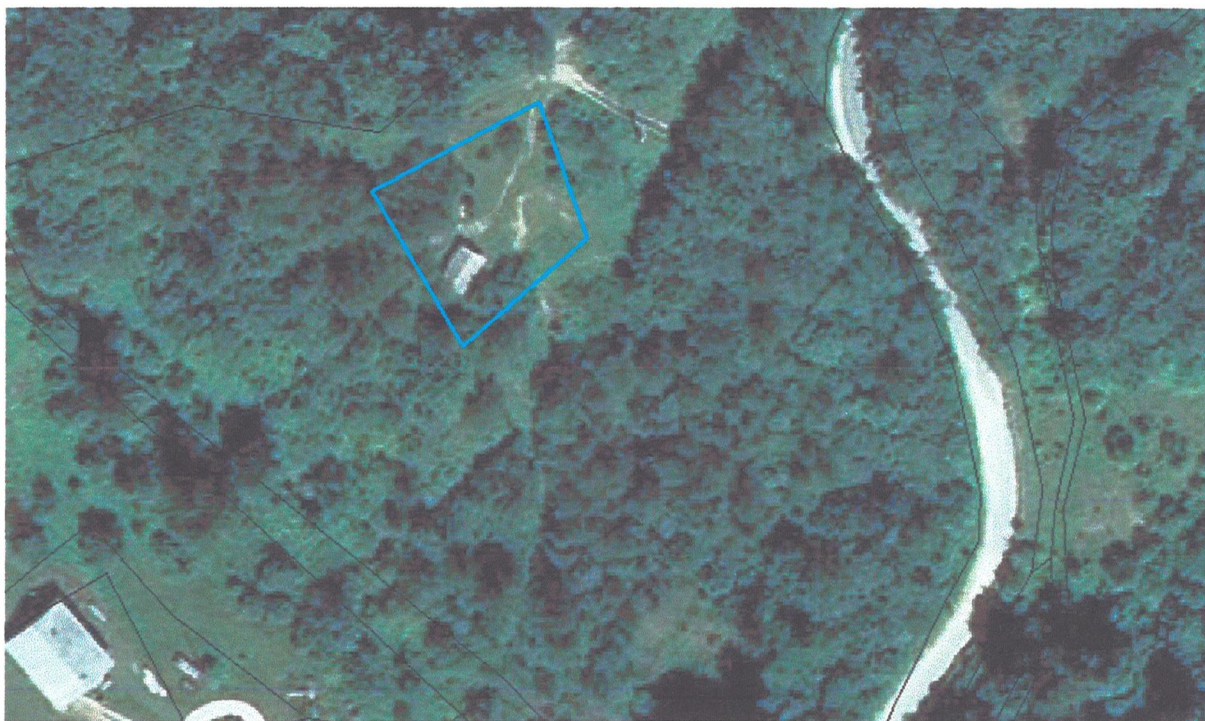


Opis gozda:

Na proučevani lokaciji, je parcela opredeljena v prostorskih aktih občine Šentjur kot gozdno zemljišče, s plansko rabo gozd v celoti. Parcela leži sredi gozdnega kompleksa, na kateri pa je gozdna vegetacija odstranjena. Parcela je ograjena, na njej pa so nastali številni gradbeni objekti, brez ustreznih dovoljenj. Iz dostopnih aeroposnetkov je razvidno, da je bil na parceli objekt že leta 2006. Ob objektu pa je vidna gozdna vegetacija.



Zgodovinski pogled na proučevani predmet ocene vrednosti iz zraka:



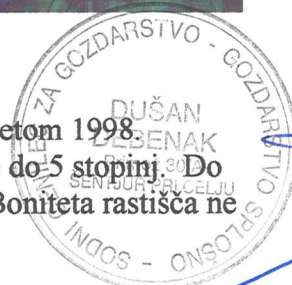
posnetek 2006

Iz posnetka 2012/13 je razvidna odstranitev zemljine in vse vegetacije.



posnetek 2012/13

Lastnik je na ogledu povedal, da je bil stanovanjski objekt zgrajen že pred letom 1998. Tla so kamnita, nadmorska višina posesti je med 300m in 320m. Naklon je do 5 stopinj. Do parcele je speljana dovozna pot. Gozdna posest je vrednostno homogena. Boniteta rastišča ne odraža dejanskih razmer v naravi.



Proučevani gozd predstavlja v naravi devastirano gozdno zemljišče brez lesne zaloge, z odstranjenim zemeljskim slojem. Na tej gozdni površini ni možna obnova gozdnega sestoja brez sanacijskih ukrepov-dovoza zemljine, oziroma se zemljišče prepusti sukcesijskemu zaraščanju.

Vrednost nepremičnine po metodi donosa:

To je ocena vrednosti, ki je zasnovana po načinu donosa. Nepremičnina je vredna toliko, kolikor koristi bo prinesla lastniku, oziroma, kolikor znaša sedanja vrednost predvidenih donosov, ki bodo izvirali iz nepremičnine. Metoda je sestavljena iz vrednosti golega zemljišča in vrednosti pričakovanih čistih donosov iz gozda. Vrednost lesa izračunamo tako, da najprej izračunamo hipotetični čisti donos. To je čisti finančni eksplen ob koncu proizvodne dobe čez X let. Z diskontnim izračunom ugotovimo, ob 3% obrestni meri, koliko je izračunan čisti donos vreden danes.

Za osnovo izračuna vrednosti golega gozdnega zemljišča sem uporabil 20% cene gozdov, realiziranih prodaj v prvi polovici leta 2019 za Slovenijo–1.578 realiziranih prodaj (vir: GURS).

vrednost golega gozdnega zemljišča: $767 \text{ m}^2 * 0,56 \text{ EUR/m}^2 * 0,20 = 86 \text{ EUR}$

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

$$= \text{vrednost golega zemljišča} + \text{vrednost kapitaliziranega čistega donosa} =$$
$$= 86 \text{ EUR} + 0 \text{ EUR} = 86 \text{ EUR} (0,1121 \text{ EUR/m}^2)$$

Tržna vrednost gozdnega zemljišča je enaka izračunani dohodkovni vrednosti in znaša 86 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);
- 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);
- Sekcija sodnih cenilcev in izvedencev-spletna stran – kalkulacija stroškov in cene;
- Wood chain manager (GIS) – spletna aplikacija;
- Gurs, prostor, spletna aplikacija;
- Zemljiška knjiga, spletna aplikacija, 28.02. 2021;
- Evidenca trga nepremičnin (Geodetski inštitut Slovenije);
- Naročilo cenitve;
- 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;





VS0111817392

- Obrazec E4 - ZGS spletni pregledovalnik;
- Gerk – spletni pregledovalnik;
- Spis 0050 I 11/2019, z dne 29.09. 2020

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 28.02. 2021). Prav tako sem upošteval ugotovitve GURS-a o dejanski površini zemljišča pod stavbo in planski rabi prostora po podatkih GURS-a in Potrdila o namenski rabi zemljišča. Poročilo o končni oceni 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.

Predlagam, da zaradi izjave lastnika o izgradnji stanovanjskega objekta pred letom 1998 in možnostjo njegove legalizacije, izdela cenitev preostanka nepremičnine cenilec gradbene stroke. V kolikor sodišče meni drugače, se vrednost stanovanjskega objekta vrednoti kot nično in se preostanek posesti oceni kot golo gozdno zemljišče, po vrednosti iz te ocene vrednosti.

STROŠKOVNIK

Naročnik izdelave cenitvenega poročila:
Vrhovno sodišče – Informacijski sistem e-izvršba
Okrajno sodišče v Šentjurju
p.p. 564, 1001 Ljubljana

Okrajna sodnica:
Lidija Zidanšek

Zadeva:
Opravična številka: 0050 I 11/2019

Datum obračuna :
02. 03. 2021

Obračun je pripravljen v skladu s Pravilnikom o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur.l. RS št. 007-158/2018 z dne 20.12.2018 in z začetkom veljavnosti 1. januarja 2019;

VSEBINA	VREDNOST EUR
Zbiranje in proučevanje dodatne dokumentacije manj obsežne do 25 strani:	51
Preglede oziroma ogleda gozda manj zahtevne:	51
Pisna izdelava cenilnega poročila, nezahtevnega:	204
Čas potovanja: 52 minut	22
Potni stroški; 41 km * 0,08 * 1,074 EUR/km	3,52
Materialni stroški:	8,00
SJUPAJ:	339,52

V času opravljanja storitve za potrebe sodišča sem bil pokojninsko zavarovan po drugi pravni podlagi opredeljeni v 19. členu ZPIZ-2.

Dušan Dušan Debenak, univ.dipl.ing. gozdarstva, sodni cenilec, izvedenec za dejavnost gozdarstvo, splošno, pooblaščenec Dušana Debenak s.p. Primož 30 a, 3230 Šentjur, z davčno številko 19037830 in transakcijskim računom št.: SI56 2900 0005 0239 067, odprtem pri UniCredit Bank, da v mojem imenu izstavi račun za narejene aktivnosti. Pooblaščenec NI davčni zavezanec. Prosim za izdajo sklepa o potrditvi priglašene nagrade in stroškov in za nakazilo omenjenega zneska skladno s Pravilnikom (člen 53/2 in 53/3).





VS0111817392

- Obrazec E4 - ZGS spletni pregledovalnik;
- Gerk – spletni pregledovalnik;
- Spis 0050 I 11/2019, z dne 29.09. 2020

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 28.02. 2021). Prav tako sem upošteval ugotovitve GURS-a o dejanski površini zemljišča pod stavbo in planski rabi prostora po podatkih GURS-a in Potrdila o namenski rabi zemljišča. Poročilo o končni oceni 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.

Predlagam, da zaradi izjave lastnika o izgradnji stanovanjskega objekta pred letom 1998 in možnostjo njegove legalizacije, izdela cenitev preostanka nepremičnine cenilec gradbene stroke. V kolikor sodišče meni drugače, se vrednost stanovanjskega objekta vrednoti kot nično in se preostanek posesti oceni kot golo gozdno zemljišče, po vrednosti iz te ocene vrednosti.

STROŠKOVNIK

Naročnik izdelave cenitvenega poročila:
Vrhovno sodišče – Informacijski sistem e-izvršba
Okrajno sodišče v Šentjurju
p.p. 564, 1001 Ljubljana

Okrajna sodnica:
Lidija Zidanšek

Zadeva:
Opravična številka: 0050 I 11/2019

Datum obračuna :
02. 03. 2021

Obračun je pripravljen v skladu s Pravilnikom o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur.l. RS št. 007-158/2018 z dne 20.12.2018 in z začetkom veljavnosti 1. januarja 2019;

VSEBINA	VREDNOST EUR
Zbiranje in proučevanje dodatne dokumentacije manj obsežne do 25 strani:	51
Preglede oziroma ogleda gozda manj zahtevne:	51
Pisna izdelava cenilnega poročila, nezahtevnega:	22
Čas potovanja: 52 minut	
Potni stroški; 41 km * 0,08 * 1,074 EUR/km	3,52
Materialni stroški:	8,00
SJUPAJ:	339,52

V času opravljanja storitve za potrebe sodišča sem bil pokojninsko zavarovan po drugi pravni podlagi opredeljeni v 19. členu ZPIZ-2.

Dušan Dušan Debenak, univ.dipl.ing. gozdarstva, sodni cenilec, izvedenec za dejavnost gozdarstvo, splošno, pooblaščenec Dušana Debenak s.p. Primož 30 a, 3230 Šentjur, z davčno številko 19037830 in transakcijskim računom št.: SI56 2900 0005 0239 067, odprtem pri UniCredit Bank, da v mojem imenu izstavi račun za narejene aktivnosti. Pooblaščenec NI davčni zavezanec. Prosim za izdajo sklepa o potrditvi priglašene nagrade in stroškov in za nakazilo omenjenega zneska skladno s Pravilnikom (člen 53/2 in 53/3).

