



VS0125709301

CENITVENO POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Številka izdelka: 01/01/2022

NAROČNIK:

Okrajno sodišče v Šentjurju;

OKRAJNA SODNICA:

Lidija Zidanšek

ZADEVA:

Opravična številka: 0051 I 115/2021

Okrajno sodišče v Šentjurju je dne 27.10. 2021 v izvršilni zadevi

sklenilo, da se v izvršilni zadevi postavi cenilec, kateri naj ocenijo tržno vrednost nepremičnine. Za cenilca gozdarske stroke je imenovalo Dušana Debenak.

KRAJ IN DATUM IZDELAVE CENITVE:

Primož, 04. 01. 2022

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 dusan.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
 - 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 CENTVENGA POROČILA
IZJAVA SODNEGA CENILCA

1. OPIS PRIMERA
2. IZDEJAVNA CENTIVE
 - 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 poštena tržne vrednosti
3. VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV
4. ZETIRIČNE DOMNEVE IN ONKIVNI POGOTI
5. STROŠKOVNIK

POVZETEK CENILNEGA POROČILA

Okrajno sodišče je cenilcu dne 27. oktobra 2021 s sklepom naložilo, da ugotovi tržno vrednost z gozdom porasle nepremičnine na dan cenitve, zaradi prodaje na dražbi. Parcele so v k.o. Golobinjek (1062). Solastnika omenjene posesti sta:

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

priimek in ime	naslov	delež
Vidmar Jevšnik Marija		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 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

Stranki v postopku
upniku

in Marija Vidmar Jevšnik (lastnica posesti) sta dolžnika

Sodišče je v predmetni

izvršilni zadevi dovolilo izvršbo s prodajo nepremičnine dolžnice. Zaradi prodaje nepremičnine na dražbi je sodišče sklenilo, da ugotovim tržno vrednost gozdnega dela nepremičnine. Nepremičnina je sestavljena iz gozdnega, kmetijskega in stavbnega dela. Cenitev gozdne nepremičnin sem izdelal po razdelitvi predmeta ocenjevanja po pristojnosti med cenilci.

delitev posesti po rabi:

Kat. občina	Parc. št.	Površina parcele (m ²)	Raba zemljišč (m ²)		
			gozdno	kmetijsko	stavbno
Golobinjek	*86	146	0	0	146
Golobinjek	999/9	1.104	1.104	0	0
Golobinjek	1002	4.668	700	2.241	1.727
Golobinjek	1003/1	1.966	637	700	629
Golobinjek	1003/2	137	137	0	0
Golobinjek	1004/1	209	72	137	0
Golobinjek	1004/2	568	194	374	0
Golobinjek	1004/3	11.712	6.784	4.928	0
SKUPAJ:		20.510	9.628	8.380	2.502

*Razdelitev površin v naravi temelji na osnovi podatkov po GURS (<http://prostor3.gov.si/>), ter ugotovitvah na terenu in uskladitvijo med cenilci, po pristojnosti;

Lega vseh proučevanih parcel v prostoru (GURS):



DUŠAN
DEBENAK
Primož 30/A
SENTJUR PRI CELJU

IZDELAVA CENITVE

Ogled nepremičnine:

Datum: 04.01. 2022; Ura ogleda: Ogled sem izvedel med 13h 00 min in 14h 35 min.;

Kraj ogleda: Proučevana posest je v zaokroženem kompleksu. Ledinsko ime področja je Gmajna, parcele pa so v bližini stanovanjskega objekta naslova Visoče 8, občina Šentjur.

Posnete tipične fotografije gozda na ogledu:



IZDELAVA CENITVE

Ogled nepremičnin:

Datum: 04.01.2023. Leta ogleda: Ogled sem izvedel med 13h 00 min in 14h

30 min.

Kaj ogleda: Pročevalna površ je v vsakršnem kompleksu 1 edinsko ime področja je
Gmajna. Parcele pa so v bližini stanovanjskega objekta naslova Vrsoča 8, občina Šentjur

Posesti niso fotografirane zaradi neogleda



Opis gozda:

Vse parcele gozdne posesti so sosednje in tvorijo kompleks, ki je mozaično prepleten s kmetijskim in stavbnim zemljiščem. Nadmorska višina posesti je med 435m do 480m. Lega je zahodna. Posest je na odlično dostopnem zemljišču z naklonom do 10 stopinj. Posest je v celoti odprta z gozdno infrastrukturo. V gozdu je povprečna pravilna razdalja do 100m. Spravilo lesa iz gozda je traktorsko, navzdol. Matična podlaga je apnenec. Prevladujoča rastlinska združba je *Quercus Carpinetum*. Gozdna posest je vrednostno homogena.

Kat. občina	Parc. št.	Površina parcele (m ²)	gozdno zemljišče (m ²)	
Golobinjek	999/9	1.104	1.104	
Golobinjek	1002	4.668	700	
Golobinjek	1003/1	1.966	637	
Golobinjek	1003/2	137	137	
Golobinjek	1004/1	209	72	
Golobinjek	1004/2	568	194	
Golobinjek	1004/3	11.712	6.784	
SKUPAJ:		20.364	9.628	

Gozdna posest je sestavljena iz vegetacije ob potokih hudourniškega značaja in iz devastiranega sestoja, ki je bil v preteklosti selektivno posekan. Ostala so posamezna drevesa kvalitete drvi, naravnega pomladka ni. V gozdu se pojavlja leska in mestoma bezeg. Lesna zaloga je pod 50 m³/ha. Gozd predstavlja lastniku nadaljnih 30 let negativno rento (zaradi vlaganj v obliki gojitvenih del). Vrednost gozda 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 obrestnim merom, v primeru gozda je to 3%. Osnova za izračun vrednosti gozda je čist donos, ki ga lahko daje sestoj trajno vsako leto, izhajajoč iz letnega netto prirastka. Gozd ovrednotim z vrednostjo golega gozdnega zemljišča. Vrednost golega gozdnega zemljišča vrednotimo z vrednostjo 20% od sredinske vrednosti (mediana) prodaj gozdov v letu 2020.

(vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020; Poročilo se nanaša na 1.049 realiziranih pravnih poslov na področju gozdov; GURS 2021).

vrednost golega gozdnega zemljišča je vredna 20% vrednosti gozda (povprečje GURS):
$$= 0,58 \text{ EUR/m}^2 * 0,20 * 9.628 \text{ m}^2 = 1.117 \text{ EUR}$$

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

$1.117 \text{ EUR} + 0 \text{ EUR} = 1.117 \text{ EUR}$ (0,1160 EUR/m²)

DUŠAN DEBENAK
Priloga
ŠENTJUR PRI CELJU

Vrednosti z gozdom poraslih parcel po Metodi donosa:

parcel. št.	pov. goz. parc. (m ²)	SKUPAJ (EUR)
999/9d.	1.104	128
1002d.	700	81
1003/1d.	637	74
1003/2d.	137	16
1004/1d.	72	8
1004/2d.	194	23
1004/3d.	6.784	787
Skupaj:	9.628	1.117

Vrednost proučevane gozdne posesti po metodi donosa znaša 1.117 EUR, oziroma 0,1160 EUR/m².

Vrednost nepremičnine po metodi primerjalne vrednosti:

Po tem pristopu smo pregledali znane in razpoložljive kupoprodaje gozdnih zemljišč v letu 2016-2021. 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 zgomja pri 50 letih, rastlinski združbi, načinu preteklega gospodarjenja, zarasti, pravih možnosti, pravih 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:

zapor. št.	datum pravn. posla	kraj	številka parcele	površina (m ²)	sk. vred. (EUR)	vrednost EUR/m ²
1.	Junij 2019	Pečovje	875/1	8.252	1.700	0,2060
2.	Avgust 2019	Šmartno	753/11	1.237	300	0,2425
3.	Marec 2017	Hotemež	957/5	15.969	2.800	0,1753
4.	Februar 2016	Drevenik	1126	26.022	5.000	0,1921

Primerljiva izhodiščna vrednost iz primerljivih pravnih poslov je znašala 0,1904 EUR/m².



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

- značilnosti nepremičnine	15%
- okoliščin, v katerih je bila nepremičnina prodana.....	0%
- pogojev prodaje	0%
- značilnosti lokacije	-10%
- funkcionalnosti parcel in zaokroženost kompleksa.....	10%
- tržnost zemljišča.....	-15%
SKUPAJ:	0%

Na osnovi primerjav smo izračunali usklajeno primerljivo vrednost, ki znaša 0,1904 EUR/m², oziroma za faktor 1,6414 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 1,6414 smo korigirali vrednost gozdnega dela parcel iz Metode vrednosti donosa. Iz tako izračunane vrednosti smo dobili Oceno poštene tržne vrednosti.

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)
Golobinjek	999/9d.	1.104	128	210
Golobinjek	1002d.	700	81	133
Golobinjek	1003/1d.	637	74	121
Golobinjek	1003/2d.	137	16	26
Golobinjek	1004/1d.	72	8	13
Golobinjek	1004/2d.	194	23	38
Golobinjek	1004/3d.	6.784	787	1.292
SKUPAJ:		9.628	1.117	1.833

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 1,6414. (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 1.833 EUR (0,1904 EUR/m²). Za končno Pošteno tržno vrednost posesti je potrebno prišteti še vrednost delov parcel, ki sta jih ocenila cenilca gradbene in kmetijske 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);
- 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);
- Gurs, prostor, spletna aplikacija;
- Zemljiška knjiga, spletna aplikacija, 04.01. 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);
- 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 0051 I 115/2021, z dne 27.10. 2021;

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 04.01. 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.

STROŠKOVNIK

Naročnik izdelave cenitvenega poročila:

Okrajno sodišče v Šentjurju

Izvršilni oddelek

Dušana Kvedra 45

3230 Šentjur



