

OKRAJNO SODIŠČE V CELJU

Prejeto:
neposredno - po pošti (navadno-priporočeno) - po e-pošti



- 3 .06. 2024

v 1 izvodih s(z) nadpisi s(z) prilogami.
Pooblastilo JE - NI priloženo
Poslano po pošti priporočeno na recepis dne: št. R
Pisanje je taksirano s(z) EUR.
Podpis pristojne sodne osebe

CENITVENO POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Številka izdelka: 11/06/24

NAROČNIK:

Republika Slovenija,
Okrajno sodišče v Celju;

p.p. 564,
1001 Ljubljana;

SODNICA:

ZADEVA:

Opravilna številka: 0052 I 521/2022; pristop VL 41334/2012;

Okrajno sodišče v Celje je 29. marca 2024 v vodilni izvršilni zadevi upnika:
zoper dolžnika:

in v pristopljeni izvršilni zadevi upnika
sklenilo, da postavi

cenilce gozdarske, kmetijske in gradbene stroke, kateri ocenijo vrednost proučevane
nepremičnine. Cenilec ocenjuje tržno vrednost gozdnih nepremičnin (po
razdelitvi nepremičnin glede pristojnosti) na dan cenitve.

KRAJ IN DATUM IZDELAVE CENITVE:

Primož pri Šentjurju, 02.06. 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 Ogljed 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 29. marca 2024 s sklepom naložilo, da ugotovi tržno vrednost na z gozdom porasli nepremičnini, po parcelah, ali delih parcel, zaradi poznavanja vrednosti nepremičnine na trgu. Iz poročila mora biti razvidna metoda cenitve. Gozdna posest je na 16 parcelah, ki so porasle, ali le delno porasle z gozdom, v k.o. Paneče (1042). Solastnika proučevane gozdne posesti sta:

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

priimek in ime	naslov	delež
		1/2
		1/2

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. 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, vendar z njegovo vednostjo. Vrednotenje nepremičnine je bilo izdelano po Metodi stalnega donosa vrednosti in Metodi primerjalne tržne 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 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

Proučevana gozdna nepremičnina je gozd, sestavljen iz več parcel, oziroma delov parcel. V ta gozd so vključene pripadajoče gozdne prometnice.

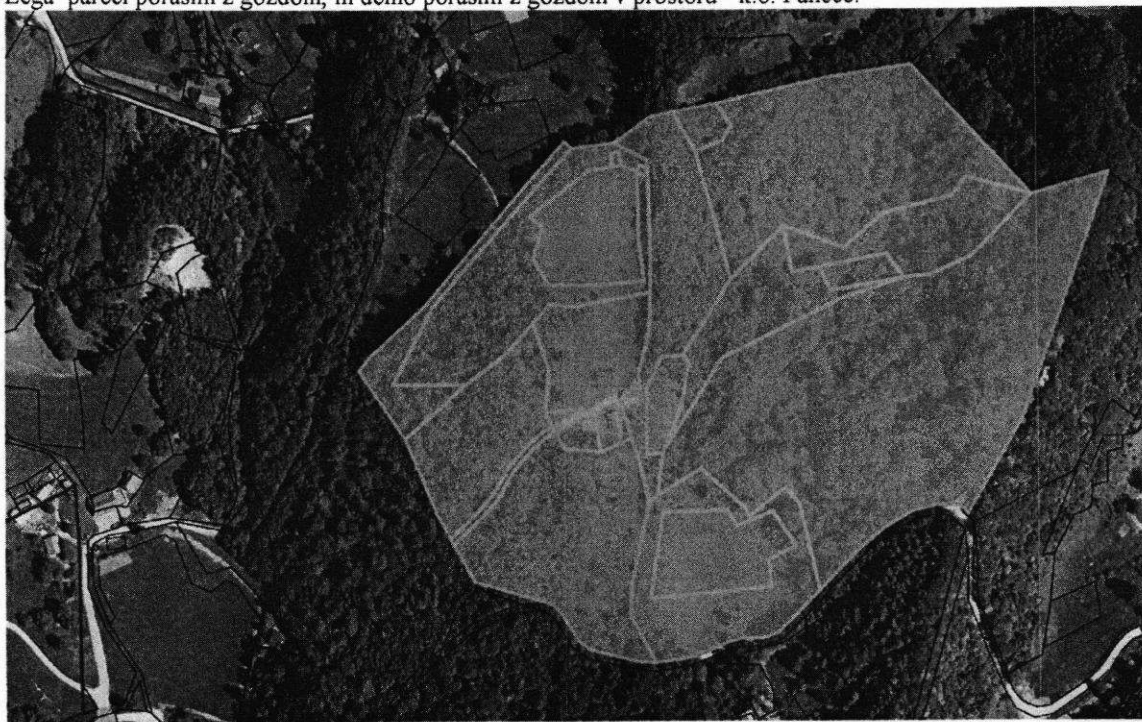
Cenitev z gozdom poraslih parcel, oziroma delov parcel nepremičnine sem glede na pristojnost izdelal po delitvi usklajeni s kmetijskim in gradbenim cenilcem. Delitev po pristojnosti je razvidna iz spodnje tabele:

Proučevana posest v KO Paneče (1042);

zap.št.	parc.št.	pov.parc. (m ²)	dejanska raba (m ²)		
			GOZD	KMET.	STAVBO
1	*122/2	36	36	0	0
2	*122/3	29	0	29	0
3	1229	2715	2039	676	0
4	1230	8974	6237	2737	0
5	1231	4370	0	4370	0
6	1233	4597	4597	0	0
7	1234	737	737	0	0
8	1235	3866	139	3727	0
9	1236	6696	1788	4908	0
10	1237/1	35103	35103	0	0
11	1237/3	4123	330	2803	990
12	1237/4	1237	0	1237	0
13	1237/5	4316	4316	0	0
14	1237/6	6330	4368	1646	316
15	1237/7	745	745	0	0
16	1237/8	15807	15807	0	0
17	1237/10	11325	11325	0	0
18	1237/11	420	420	0	0
19	1237/12	6443	6443	0	0
20	1237/13	639	234	273	132
21	1237/14	79	0	65	14
SKUPAJ:		118587	94664	22471	1452

Vir: *Površine kultur v naravi so oblikovane glede na rabo zemljišč po MKGP (<http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>), glede na dejansko rabo zemljišč po GURS (<http://prostor.gov.si>), in glede na ugotovitve na terenu);

Lega parcel poraslih z gozdom, in delno poraslih z gozdom v prostoru - k.o. Paneče:

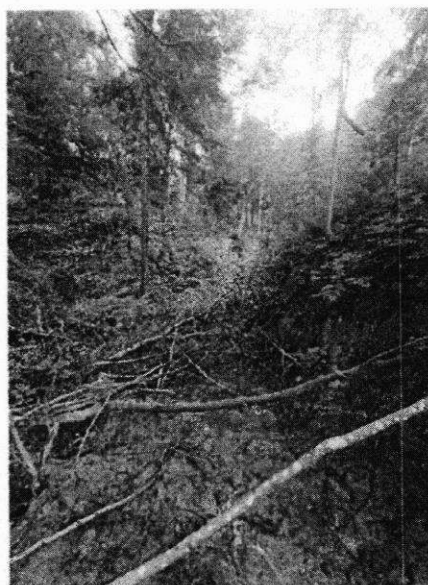


IZDELAVA CENITVE

Ogled nepremičnine:

Datum: 08. maj 2024 in 01. junij 2024; Kraj ogleda: Proučevana posest je v zaokroženem kompleksu, kjer so proučevane parcele sosednje in ležijo okrog domačije naslova Polana 45; Lokacija posesti je v bližini ceste Jurklošter-Lisca, odcep nad vikendi v kraju Sele.

Posnete tipične fotografije gozda na ogledu:





Opis gozda:

Proučevana gozdna posest se nahaja v zaokroženem kompleksu. Parcele ležijo v katastrski občini Paneče z ledinskimi imeni: V stanu, Jugovna, Zalisca; kmetiji pa Pudrih. Nadmorska višina proučevanih sestojev je med 600 m in 725 m. Parcele so odprte za spravilo lesa. Spravilo lesa je traktorsko, navzdol in navzgor, pravilna razdalja je krajša od 100m. Matična kamnina je apnenec in apnenčevi peščenjak. Tla so srednje globoka do globoka, tipično gozdna; na njih se je razvila rastlinska združba Predalpskega podgorskega bukovja na karbonatih, ki prehaja proti vzhodu posesti Osojno bukovje s kresničevjem. Boniteta rastišča ne odraža dejanskih razmer v naravi. Gozdna posest vrednostno ni homogena, zato sem jo razdelil na dva vrednostno homogena stratume A in B.

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	*122/2	36	30	6
2	1229d.	2039	764	1275
3	1230d.	6237	3664	2573
4	1233	4597	2000	2597
5	1234	737	650	87
6	1235d.	139	139	0
7	1236d.	1788	1418	370
8	1237/1	35103	4717	30386
9	1237/3d.	330	330	0
10	1237/5	4316	2381	1935
11	1237/6d.	4368	368	4000
12	1237/7	745	163	582
13	1237/8	15807	1372	14435
14	1237/10	11325	2618	8707
15	1237/11	420	320	100
16	1237/12	6443	1649	4794
17	1237/13d.	234	54	180
SKUPAJ:		94664	22637	72027

Stratum A (22.637 m²):

Gozd stratuma predstavlja mladovje s posameznimi odraslimi drevesi, mladovje, gozdne robove, zarasla kmetijska zemljišča, gozdne vlake, nerodovitne hudourniške grape, gole površine po poseku. Sestoj stratuma je brez lesne zaloge, oziroma nižjo od 30 m³/ha, ponekod bujna grmovna zarast in pionirske drevesne vrste (breza, vrba). 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 (72.027 m²):

Gozd stratuma predstavlja sestoj v razvojni fazi prirastnika. Sestoji so bili v preteklosti na manjšem delu zasmrečeni. Mestoma je vetrolom podrl večje število dreves. Posekano drevje je bilo označeno za posek s strani pristojne službe (Zavod za gozdove Slovenije). V lesni zalogi so sledeče drevesne vrste: smreka (15%), jelka (5%), hrast (5%), bukev (70%) in ostalo (5%). Tehnični les predstavlja 35% lesne zaloge, ostalo so drva in celuloza. Lesna zaloga je 310 m³/ha, brutto prirastek pa 7,75 m³/ha/leto, oziroma 6,74 m³/ha/leto-netto. Zaradi trajnostnega gospodarjenja, stabilnosti donosov, redčenj, se na omenjeni posesti lahko seka 85% prirastka, kar znaša 5,73 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 obrestnim merom, 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 manj kot 100 m. Razmere ocenjujem za **UGODNE**. Večina dreves bo ob sečnji v razširjenem debelinskem razredu **A** in **B** (od 10cm-49cm). Cena sečnje in spravila je bila v Sloveniji v drugi polovici leta 2023 v podobnih razmerah **23,00 EUR/m³**.

Stratum A (22.637 m²):

Pri ocenjevanju vrednosti gozda po metodi donosa je golo gozdno zemljišče vredno 20% prodajne vrednosti gozda. V letu 2023 je bila srednja vrednost-mediana, za prodajo gozdov v Posavskem hribovju in Halozah (sem spada proučevana nepremičnina) 0,68 EUR/m² (podatki GURS). Vrednost golega gozdnega zemljišča tako znaša:

$$0,68 \text{ EUR/m}^2 * 0,20 * 22.637 \text{ m}^2 = 3.079 \text{ EUR}$$

Vrednost proučevane gozdne posesti stratuma A, ocenjenega kot golo gozdno zemljišče znaša 3.079 EUR, oziroma 0,136 EUR/m².

Stratum B (72.027 m²):

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	0,7020	67,39
bukev	C	81,00	0,4211	34,11
bukev	D	71,00	0,2810	19,95
graden	B	301,00	0,0301	9,06
graden	C	201,00	0,0500	10,05
graden	D	151,00	0,0200	3,02
smreka	B	113,00	0,1504	17,00
smreka	C	97,00	0,0752	7,29
smreka	D	87,00	0,0752	6,54
jelka	B	105,00	0,0502	5,27
jelka	C	92,00	0,0251	2,31
jelka	D	87,00	0,0251	2,18
ostalo	hlodi	96,00	0,1001	0,11
listavci	les za drva	76,64	2,9796	228,36
iglavci	celulozni les	43,00	0,7449	32,03
SKUPAJ			5,7300	444,67

stroški sečnje in spravila: 5,73 m³ * 23 EUR/m³ = 131,79 EUR

čisti donos na ha proučevanega gozda je: 444,67 EUR – 131,79 EUR = 312,88 EUR

A	Stratum	B
B	Površina stratuma v m ²	72.027
C	Povpr. prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov na KC v EUR/m ³	77,60
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	294,88
F	Realna rast	0,03
G	Vrednost stratuma v EUR/ m² (E/ F/10000)	0,9829
H	Vrednost stratuma v EUR = B * G	70.795

Vrednost proučevane gozdne posesti stratuma B po metodi donosa znaša 70.795 EUR, oziroma 0,9829 EUR/m².

Vrednost gozda po Metodi stalnih donosov skupaj (94.664 m²)

parcel.št.	pov. goz.parc. (m ²)	SKUPAJ (EUR)	
*122/2	36		6
1229d.	2039		1357
1230d.	6237		3027
1233	4597		2825
1234	737		174
1235d.	139		19
1236d.	1788		556
1237/1	35103		30508
1237/3d.	330		45
1237/5	4316		2226
1237/6d.	4368		3982
1237/7	745		594
1237/8	15807		14375
1237/10	11325		8914
1237/11	420		142
1237/12	6443		4936
1237/13d.	234		184
	SKUPAJ:		73870

Vrednost proučevane gozdne posesti po metodi stalnih donosov znaša 73.870 EUR, oziroma 0,78 EUR/m².

Vrednost nepremičnine po metodi tržno primerjalne vrednosti:

Po tem pristopu sem pregledal znane in razpoložljive kupoprodaje podobnih gozdnih posesti v letu 2019-2024. 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: prodajalne cene 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, pravilni 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: funkcionalnosti parcel in zaokroženosti kompleksa;
- G: tržnosti zemljišča;
- H: čas prodaje (trend naraščanja ali padanja tržnih cen glede na oddaljenost prodaje)

Izbral sem štiri gozdne posesti, za katere je bil sklenjen pravni posel in jih primerjal s proučevano gozdno posestjo:

PODATKI O PRIMERJANIH POSESTIH	PROUČEVANA POSEST	primerjana posest	primerjana posest	primerjana posest	primerjana posest
		IP 674088	IP 681236	IP 679080	IP -
kat.občina	Paneče	Zavrate	Lisce	Bistrica (Mokronog)	Grličice
št. parcel	po tabeli	57/2	549/15, 501/1, 549/5	2105/1	864,880,873
čas prodaje	-	14.10. 2022	29.11. 2022	07.11. 2022	maj 2019
površina m ²	94.664	39.927	30.065	2.455	4.945
EUR/m ²	-	0,5009	1,0000	0,8147	1,0111
PRIMERJALNI KRITERIJ	P R I L A G O D I T V E				
		%	%	%	%
A		5	-25	-5	-10
B		0	0	0	0
C		0	0	0	0
D		20	25	10	10
E		0	-15	0	-5
G		-10	-10	-20	-15
H		10	10	10	20
	SKUPAJ:	25	-15	-5	-10
	faktor:	1,25	0,85	0,95	0,90
	ponderirana vrednost posesti:	0,6261	0,8500	0,7740	0,9100

izračunana tržna vrednost: $(0,6261 + 0,8500 + 0,7740 + 0,9100) / 4 = 0,7900$ EUR/m²

Na osnovi primerjav sem izračunal usklajeno primerljivo vrednost, ki znaša 0,79 EUR/m², oziroma 1,013 izračunane dohodkovne 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 1,013 sem korigiral vrednosti z gozdom poraslih parcel po Metodi stalnih donosov. Iz tako izračunane vrednosti sem oblikoval Oceno poštene tržne vrednosti po proučevanih z gozdom poraslih parcelah.

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)
Paneče	*122/2	36	6	6
Paneče	1229d.	2039	1357	1375
Paneče	1230d.	6237	3027	3066
Paneče	1233	4597	2825	2862
Paneče	1234	737	174	176
Paneče	1235d.	139	19	19
Paneče	1236d.	1788	556	563
Paneče	1237/1	35103	30508	30905
Paneče	1237/3d.	330	45	46
Paneče	1237/5	4316	2226	2255
Paneče	1237/6d.	4368	3982	4034
Paneče	1237/7	745	594	602
Paneče	1237/8	15807	14375	14562
Paneče	1237/10	11325	8914	9030
Paneče	1237/11	420	142	144
Paneče	1237/12	6443	4936	5000
Paneče	1237/13d.	234	184	186
SKUPAJ:		94.664	73.870	74.831

Za naročnika želim ugotoviti pošteno tržno vrednost obravnavane gozdne nepremičnine. Nepremičnino sem ovrednotil po dveh pristopih cenitve. Metoda vrednosti stalnih donosov 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 tržne vrednosti in prikaže trenutno vrednost nepremičnine na trgu. Faktor korekcije znaša 1,013. (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).

Ocena poštene tržne vrednosti dolžnikovega deleža 1/2

Dolžnik je solastnik proučevane gozdne nepremičnine v 50% deležu. Tržna vrednost njegovega deleža je 15% nižja, kot je njegova proporcionalna tržna vrednost (glej spodnjo tabelo). Zanimanje za deleže parcel je na trgu nepremičnin manjše. Nobene gozdne parcele v naravi ni možno fizično razdeliti med solastnika, ker so vse manjše od 5 ha (po Zakonu o gozdovih).

Preglednica: Ocene poštene tržne vrednosti dolžnikovega deleža po parcelah:

št. gozdne parcele	tržna vrednost posesti (EUR)	poštena tržna vrednost ideal. lastniškega deleža ½	korigirana poštena tržna vrednost lastniškega deleža
*122/2	6	3,01	3
1229d.	1375	687,50	584
1230d.	3066	1533,00	1303
1233	2862	1431,00	1216
1234	176	88,00	75
1235d.	19	9,50	8
1236d.	563	281,50	239
1237/1	30905	15452,50	13135
1237/3d.	46	23,00	20
1237/5	2255	1127,50	958
1237/6d.	4034	2017,00	1714
1237/7	602	301,00	256
1237/8	14562	7281,00	6189
1237/10	9030	4515,00	3838
1237/11	144	72,00	61
1237/12	5000	2500,00	2125
1237/13d.	186	93,00	79
Skupaj:	74831	37415,50	31803

Poštena tržna vrednost deleža na njegovem 1/2 lastniškem deležu proučevane gozdne posesti v k.o. Paneče znaša 31.803 EUR .

Za končno Pošteno tržno vrednost posesti je potrebno prišteti še vrednosti delov parcel, ki jih 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);
- Cenik gozdno lesnih sortimentov na kamionski cesti za direktno prodajo SiDG, od 16.01. 2024 dalje;
- 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, 02.06. 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;
- Sklep Okrajnega sodišča v Celju, 29.03.2024 v zadevi 0052 I 521/2022 in VL 41334/2012;

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.