



g Sod

7c

OKRAJNO SODIŠČE V CELJU

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

29.05.2024

4
izvodih s(z) naizj. s(z) prilogami
Poblastilo JE NI priloženo
Poslano po pošti priporočeno na recepciji dne 28.5.2024 št. R 2012
Pisanje je taksirano s(z) EUR
Podpis pristojne sodne osebe:

CENITVENO POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Številka izdelka: 09/05/24

NAROČNIK:

Republika Slovenija,
Okrajno sodišče v Celju;
Prešernova 22
3000 Celje

SODNICA:

Veronika Kitak Jug;

ZADEVA:

Opravična številka: N 55/2023; 31
Okrajno sodišče v Celju je 11. marca 2024, v zvezi z 244 in 246 Zakona o pravdnem postopku zaradi delitve solastnine naročilo izdelavo cenitvenega poročila o vrednosti nepremičnine. Nepremičnina je sestavljena iz kmetijskega, gozdnega in stavbnega dela. Stranke v postopku so:

- predlagatelj: Žmahar Bruno, Arclin 46, Škofja vas;
Keller Gina, Morikestrasse 17, DE 69207 Sandhausen;
- nasprotna udeleženka: Žmahar Marta, Arclin 46, Škofja vas;

Cenilec Dušan Debenak ocenjuje tržno vrednost gozdnih nepremičnin (po razdelitvi nepremičnin glede na pristojnost), na dan cenitve. V sodelovanju z cenilcem kmetijske stroke (Lešnik Miroslav, ing.agronomije) oceni tudi kmetijski del.

KRAJ IN DATUM IZDELAVE CENITVE:

Primož pri Šentjurju, 27.05. 2024;

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 stalnega donosa
 - 2.4 Vrednotenje nepremičnine po metodi primerjalne vrednosti
 - 2.5 Ocena poštene tržne vrednosti
 - 2.6 Ocena tržne vrednosti kmetijskega dela
3. VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV
4. NETIPIČNE DOMNEVE IN OMEJITVENI POGOJI
5. STROŠKOVNIK



POVZETEK CENILNEGA POROČILA

Okrajno sodišče je cenilcu dne 11. 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. Gozdna posest je na 12 parcelah, ki so porasle, ali le delno porasle z gozdom, v k.o. Tratna (1142) in k.o. Vezovje (1146). Solastniki proučevane gozdne posesti so:

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

priimek in ime	naslov	delež lastništva
ŽMAHAR Marta	Arclin 46, 3211 Škofja vas	2/4
ŽMAHAR Bruno	Arclin 46, 3211 Škofja vas	1/4
KELLER Gina	Morikestrasse 17, DE 69207 Sandhausen	1/4

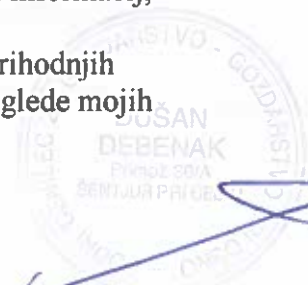
IZJAVA SODNEGA CENILCA

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 strank v postopku. 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 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

Sodišče želi poznati tržno vrednost solastnine nepremičnin, zaradi delitve. Nepremičnina je sestavljena iz gozdnega, kmetijskega in stavbnega dela. Cenitev gozdnega dela nepremičnine sem izdelal po delitvi, ki je v spodnji tabeli.

1142-Tratna

Parc. št.	Skupna površina (m ²)	Stavbno zemljišče (m ²)	Gozd (m ²)	Kmetijsko zemljišče (m ²)
*104	257	0	257	0
*109	122	0	109	0
307/1	36	0	36	0
307/2	139	0	139	0
307/4	20	0	20	0
308	1245	0	1245	0
309	482	0	482	0
311	2410	0	2410	0
312/2	2752	0	2278	474
406	26448	0	26448	0
205/9	256	256	0	0
209/2	987	987	0	0

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-gozdno zemljišče;

1146-Vezovje

Parc. št.	Skupna površina (m ²)	Stavbno zemljišče (m ²)	Gozd (m ²)	Kmetijsko zemljišče (m ²)
*30/2	25	25	0	0
250	3197	480	2717	0
251	3794	531	531	2732

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-gozdno zemljišče;

IZDELAVA CENITVE

Ogled nepremičnine:

Datum: 22. maj 2024; trajanje ogleda: 80 minut;

Kraj ogleda: Proučevana posest je na robu naselja Črnolica, ob cesti na relaciji Šentjur-Planina pri Sevnici, drugi sklop parcel pa V kraju Vezovje nad stanovanjskim objektom na naslovu Vezovje 15.

DUŠAN DEBENAK
Fotografija
ŠENTJUR PRI SEVNICI

Sklop parcel v k.o. Tratna



Sklop parcel v k.o. Vezovje;



Posnete tipične fotografije gozda na ogledu:



Opis gozda:

Sestoji so oblikovani v gozdni združbi Kisloljubno-gorsko-zgornjegorsko bukovje z belkasto bekico in Kisloljubno rdečeborovje. Matična kamenina je kremenasti peščenjak. Tla so srednje globoka, tipično gozdna. Nadmorska višina posesti je med 270 m in 374m v k.o. Tratna in 345 m in 420 m v k.o. Vezovje. Naklon je do 30 stopinj, kamenitosti ni. Gozdna posest je sestavljena iz več parcel, ki jih v k.o. Tratna deli potok Voglajna in javna cesta proti Planini., v k.o. Vezovje pa so parcele sosednje. V k.o. Tratna je bil gozd močno spremenjen in odstopa od naravne vegetacije. Del gozda je bil selektivno spremenjen, posekani nosilci

funkcij. Ponekod se pojavlja naključno mladje, del površine pa je že lepo pomlajen. Gozd je slabo odprt za spravilo lesa z mehanizacijo (k.o.Tratna). Spravilna razdalja je v povprečju do 200 m. Način spravila lesa je traktorski, navzdol. Rampni prostor je urejen. Boniteta rastišča ne odraža dejanskih razmer v naravi.

Gozdna posest vrednostno ni homogena, zato sem jo razdelil na dva vrednostno homogena stratum A in B.

Z gozdom porasla proučevana nepremičnina in stratumski razdelitev:

zap.št.	parc.št.	pov. z gozdom porasle parc. (m ²)	POVRŠINA STRATUMA (m ²)	
			A	B
1	*104	257	205	52
2	*109	109	29	80
3	307/1	36	36	0
4	307/2	139	119	20
5	307/4	20	20	0
6	308	1245	971	274
7	309	482	186	296
8	311	2410	838	1572
9	312/2d.	2278	1391	887
10	406	26448	2204	24244
11	250	2717	1980	737
12	251d.	531	441	90
SKUPAJ:		36.672	8.420	28.252

Stratum A (8.420 m²):

Gozd stratum A predstavlja mladovje s posameznimi odraslimi drevesi, gozdni rob, gole gozdne površine, strugo potoka, gozdno vlako. Sestoj stratum A je brez lesne zaloge, oziroma nižjo od 30 m³/ha, bujna grmovna zarast. Pomlajevanje je bujno, drugod ga še ni.

Gospodarjenje stratum A predstavlja negativno rento v nadaljnjih 30 letih. Sestoj vrednotimo z vrednostjo golega gozdnega zemljišča.

Stratum B (28.252 m²):

Gozd stratum B predstavlja sestoj v razvojni fazi prirastnika. Sestoji so bili v preteklosti zasmrečeni. Mestoma je vetrolom podrl večje število dreves, pojavlja se podlubnik. V lesni zalogi so: smreka (35%), rdeči bor (15%), hrast (15%), bukev (30%) in ostali listavci (5%). Tehnični les predstavlja 30% lesne zaloge, ostalo so drva in celuloza. Lesna zaloga je 310 m³/ha, brutto prirastek pa 6,20 m³/ha/leto, oziroma 5,39 m³/ha/leto-netto. Zaradi trajnostnega gospodarjenja, stabilnosti donosov, redčenj, 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 programu Woodchain manager (GIS), ter cenik gozdnih lesnih sortimentov, ki ga uporablja SIDG za obdobje od 16 januar 2024 dalje. Cenik SiDG za direktno prodajo je reprezentanten cenik gospodarske družbe, kateri je transparenten, mesečno ažuriran. Po cenah iz cenika gospodarska družba plasira lesne sortimente na slovenskem trgu. Zato smatram, da lahko tudi ostali prodajalci, ob dobri informiranosti, plasirajo po tej ceni lesne sortimente na slovenski trg.

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

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

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 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 spravilne razdalje, nad 100m.

Na celotni posesti bo spravilo traktorsko, prevladujoča smer spravila je navzdol. Povprečna spravilna razdalja je manj kot 200 m, naklon terena do 30 stopinj. Razmere ocenjujem za **NEUGODNE**. Večina dreves bo ob sečnji v razširjenem debelinskem razredu **B** (od 30cm-

49cm). Cena sečnje in spravila je bila v Sloveniji v drugi polovici leta 2023 za podobne razmere **25 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	0,206100	19,79
bukev	C	81,00	0,123660	10,02
bukev	D	71,00	0,082440	5,85
graden	B	301,00	0,082440	24,81
graden	C	201,00	0,061830	12,43
graden	D	151,00	0,061830	9,34
smreka	B	113,00	0,240450	27,17
smreka	C	97,00	0,120225	11,66
smreka	D	87,00	0,120225	10,46
rdeči bor	B	91,00	0,103050	9,38
rdeči bor	C	83,00	0,051525	4,28
rdeči bor	D	76,00	0,051525	3,92
ostalo	hlodi	96,00	0,068700	6,60
listavci	les za drva	76,64	1,603000	122,85
iglavci	celulozni les	43,00	1,603000	68,93
SKUPAJ			4,58	322,68

stroški sečnje in spravila: $4,58 \text{ m}^3 * 25 \text{ EUR/m}^3 = 114,50 \text{ EUR}$

čisti donos na ha proučevanega gozda je: $322,68 \text{ EUR} - 114,50 \text{ EUR} = 208,18 \text{ EUR}$

A	Stratum	B
B	Površina stratuma v m ²	28252
C	Povpr. prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov na KC v EUR/m ³	70,45
Č	Stroški gozdne proizvodnje v EUR/m ³	25,00
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	190,18
F	Realna rast	0,03
G	Vrednost stratuma v EUR/ m ² (E/ F/10000)	0,64
H	Vrednost stratuma v EUR = B * G	18.081

Vrednost proučevane gozdne posesti stratuma B po metodi donosa znaša 18.081 EUR, oziroma 0,64 EUR/m².

Stratum A (8.420 m²):

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

$0,64 \text{ EUR/m}^2 * 0,20 = 0,128 \text{ EUR/m}^2$

$8.420 \text{ m}^2 * 0,128 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{1.078 \text{ EUR}}$

Vrednost proučevane gozdne posesti stratuma A, ocenjenega kot golo gozdno zemljišče znaša 1.078 EUR, oziroma 0,128 EUR/m².

Vrednost z gozdom poraslih parcel po Metodi stalnih donosov:

parcel.št.	pov. goz.parc. (m ²)	SKUPAJ (EUR)
*104	257	59
*109	109	55
307/1	36	5
307/2	139	28
307/4	20	3
308	1245	299
309	482	213
311	2410	1113
312/2d.	2278	746
406	26448	15798
250	2717	496
251d.	531	114
SKUPAJ:		18929

Vrednost proučevane gozdne posesti po metodi stalnih donosov znaša 18.928 EUR, oziroma 0,516 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, spravi, možnosti, spravi, 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, dostopi do posesti, matičnih podlagah);
- E: funkcionalnostih parcel in zaokroženosti kompleksa;
- G: tržnosti 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 posestijo:

PODATKI O PRIMERJANIH POSESTIH	PROUČEVANA POSEST	primerjana posest	primerjana posest	primerjana posest	primerjana posest
		IP 649930	IP 674088	IP 679080	IP 681419
kat.občina	Tratna, Vezovje	Svibno	Zavrate	Bistrica (Mokronog)	Zvodno
št. parcel	z gozd. porasle p.	1569/6	57/2	2105/1	1414/87, 1414/169
čas prodaje	-	09.02. 2022	14.10.2022	07.11. 2022	20.12. 2022
površina m2	36.672	21.138	39.927	2.455	3.967
EUR/m2	-	0,3312	0,5009	0,8147	0,5000
PRIMERJALNI KRITERIJ	P R I L A G O D I T V E				
		%	%	%	%
A		25	25	-10	-5
B		0	0	0	0
C		0	0	0	0
D		10	25	10	20
E		0	0	0	0
G		5	15	-5	20
H		15	10	10	10
SKUPAJ:		55	75	5	45
faktor:		1,55	1,75	1,05	1,45
ponderirana vrednost posesti:		0,5134	0,8766	0,8554	0,7250

izračunana tržna vrednost: $(0,5134 + 0,8766 + 0,8554 + 0,7250) / 4 = 0,7426$ EUR/m2

Na osnovi primerjav sem izračunal usklajeno primerljivo vrednost, ki znaša 0,7426 EUR/m2, oziroma 1,439 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 1,439 smo korigirali vrednosti z gozdom porasle parcel po Metodi stalnih donosov. Iz tako izračunane vrednosti smo dobili Oceno poštene tržne vrednosti.

Preglednica: Ocene poštene tržne vrednosti z gozdom poraslih parcel:

katastrska občina	št. gozdne parcele	velikost (m ²)	met. vrednosti stal. donosa (EUR)	tržna vrednost posesti (EUR)
Tratna	*104	257	59	85
Tratna	*109	109	55	79
Tratna	307/1	36	5	7
Tratna	307/2	139	28	40
Tratna	307/4	20	3	4
Tratna	308	1245	299	430
Tratna	309	482	213	306
Tratna	311	2410	1113	1602
Tratna	312/2d.	2278	746	1073
Tratna	406	26448	15798	22.733
Vezovje	250	2717	496	714
Vezovje	251d.	531	114	164
SKUPAJ:		36.672	18.929	27237

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 1,439. (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 celotne gozdne posesti znaša 27.237 EUR.

Za končno Pošteno tržno vrednost proučevane posesti je potrebno prišteti še vrednosti delov parcel, ki sta jih ocenila cenilca kmetijske stroke in gradbene stroke. Posamezne parcele se lahko razdelijo med deležnike le v celoti. Zaradi majhne velikosti gozdne parcele niso deljive!

Tržna vrednost kmetijskega zemljišča

Pri pregledu posesti in pregledu podatkov GURS-a o dejanski in namenski rabi ugotavljam, da lahko smatramo del dveh parcel za kmetijsko zemljišče. Parceli sta travnik in pašnik.

k.o. Tratna 312/2d. površina 474 m² boniteta 40 vrednost 1,00 EUR/m² = 474 EUR

k.o Vezovje 251d. površina 2.732 m² boniteta 29 vrednost 0,65 EUR/m² = 1.776 EUR

Kmetijski del proučevane posesti ima tržno vrednost 2.250 EUR.

Celotna parcela 312/2 (k.o. Tratna) je tako skupaj z gozdnim delom vredna 1.547 EUR, parcela 251 (k.o. Vezovje) pa 1.940 EUR.

Navodila za oceno vrednosti kmetijskega dela je posredoval kmetijski cenilec Lešnik Miroslav, ing. agr., miroslavllesnik@yahoo.com.

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, 27.05. 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 N 55/2023, 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.