



## 1 NALOGA

Dolžnik in lastnik nepremičnin, ki so predmet tega izvršilnega postopka, je dne 02.07.2015 podal pripombe na izvedensko poročilo o vrednosti.

Uvodoma pripominja, da cenilka nisem usposobljena za ocenjevanje vrednosti gozdov in zato nasprotuje uporabnosti cenilnega poročila.

Za ostala dele poročila meni, da je ocenjena vrednost prenizka. Za parcelo št. 1119/2 k.o. Spodnje Pirniče navaja, da je del gostinskega obrata z vso potrebno opremo in s sosednjimi parcelami tvori celoto, vredno najmanj 4.500.000 EUR, od tega gostinski objekt najmanj 3.000.000 EUR.

Dolžnik prav tako nasprotuje ocenjeni vrednosti parcele št. 1119/2 k.o. Spodnje Pirniče, ker, da je prenizka in zatrijuje uporabo dohodkovne metode ocenjevanja in po metodi gradbene vrednosti.

## 2 ODGOVOR

Po navodilih stroke in po praksi iz postopkov, ki se vršijo na sodiščih, je dopustno, da posamezne gozdne parcele, v sklopu ostalih nepremičnin: kmetijskih zemljišč in, kot v predmetnem primeru tudi stavbnih zemljišč in objektov, ki predstavljajo bistveni sestavni del premoženja, ki ga ocenjujemo, takšne gozdne parcele sme ocenjevati tudi cenilec za kmetijska zemljišča po eni od metod, ki jih predpisujejo MSOV. Vrednost gozdnih zemljišč je ocenjena po načinu tržnih primerjav, ki upošteva podatke o dejansko izvršenih prodajah. Ocenjene vrednosti gozdnih parcel so skladne s podatki o vrednosti gozdov, ki jih predstavlja GURS v svojem letnem poročilu. Potrebno je poudariti, da so obravnavane gozdne parcele posamezna zemljišča, da na obravnavanem območju ni bilo opravljenih veliko transakcij in da ni mogoče zaznati interesa za nakup gozdnih zemljišč.

Gozd, podatki GURS:

Promet z gozdnimi zemljišči, po katerih je sicer razmeroma veliko povpraševanje, je bil lani (LETO 2014) manjši kakor leto pred tem, povprečna cena pa se je v povprečju zvišala. Najvišja je bila na širšem območju Dolenjske, približno 0,65 €/m<sup>2</sup> (število upoštevanih prodaj je 94), medtem ko se je na Kočevskem (42 upoštevanih prodaj), v Posavju (72 upoštevanih prodaj) in v Beli krajini (67 upoštevanih prodaj) gibala okoli 0,55 €/m<sup>2</sup>.

Povprečna pogodbeni cena gozdnega zemljišča je bila lani 0,52 €/m<sup>2</sup>. Lani prodano gozdno zemljišče je imelo v povprečju okoli 1,4 hektara površine oziroma okoli 8 odstotkov manj kakor leta 2013. Žledolom, ki je februarja lani močno prizadel slovenske gozdove, vsaj zaenkrat ni bistveno vplival na trgovanje z gozdnimi zemljišči, saj sta na ravni države ostala promet in povprečna cena gozdnih zemljišč v primerjavi z letom 2013 praktično nespremenjena.

Če zanemarimo Obalno in Koroško območje, kjer je bilo evidentiranih le 12 oziroma 16 transakcij, je bila najvišja povprečna cena gozda, 0,58 €/m<sup>2</sup>, lani zabeležena na Gorenjskem območju. Najnižja, 0,36 €/m<sup>2</sup>, pa na Goriškem območju.

Glede na gornje podatke menim, da je ocenjena vrednost gozdnih zemljišč v skladu s kvaliteto gozdov in povsem korektna.

Parcela ID znak 1975-1120/0-0, za katero dolžnik meni, da je prenizko ocenjena, je le delno v območju stavbnih zemljišč, vzhodni del je kmetijsko zemljišče, ob ogledu degardirano z

izvedenimi zemeljskimi deli. Zemljišče je tako tudi ocenjeno, upoštevana je namembnost zemljišča:

*Parcela ID znak 1975-1120/0-0: del je v območju urejanja S 10/12 Pod goro, območje stanovanj, morfološka enota 2A/2, gradnja parkirišča. drugi del te parcele je v območju K 10/1- I. ktg. kmetijskih zemljišč.*

Del zemljišča, ki je urejen kot parkirišče, je ocenjen po na donosu zasnovanem načinu (dolžnik ga imenuje dohodkovna metoda). Pripomba dolžnika torej ni umestna. Metoda gradbene vrednosti po MSOV ni opredeljena.

Parceli ID znak 1975-1119/2-0 in 1975-1119/2-0 z objekti:

Parcela ID znak 1975-1119/2-0 je v območju stanovanjskega dela stavb, ki jih obravnava poročilo, ločena od poslovno gostinskega dela z ograjo in je torej ne moremo obravnavati kot gostinski vrt. Na južnem delu parcele so bila ob ogledu opravljena nedokončana gradbena dela. Da bi bil ta del zemljišča urejen, kot trdi dolžnik, ob ogledu ni bilo mogoče ugotoviti.

Poslovno gostinski del objektov, za katere dolžnik zatrjuje vrednost vsaj 3.000.000 EUR, je v poročilu obravnavan izključno kot gradbeni objekt, nepremičnina brez opreme, ki je bila nameščena za specifično dejavnost, ki pa se ob ogledu ni odvijala.

Ob ogledu objekt ni bil v obratovanju, v oceni vrednosti so upoštewane fizične lastnosti in namembnost zemljišč:

*Zemljiške parcele v območju stavbnih zemljišč: ID znak 1975-1119/2-0, ID znak 1975-1119/3-0 (območje urejanja S 10/12, Pod goro) območje stanovanj, morfološka enota 2A/1, gradnja stanovanjskih objektov in spremljajočih dejavnosti.*

Za objekt, ki je po navedbi dolžnika unikatni, v času ocenjevanja ni bilo mogoče najti ustreznih podatkov o transakcijah s podobnimi nepremičninami. Ocenjen je po na donosu zasnovanem načinu, na podlagi podatkov o najemih primerljivih nepremičnin.

Ljubljana, 21.12.2015

Sodna izvedenka in sodna cenilka za gradbeno stroko in sodna cenilka za kmetijska zemljišča

