



CENITVENO POROČILO O VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Številka izdelka: 02/01/2020

NAROČNIK:

Okrajno sodišče v Šentjurju
Dušana Kvedra 45
3230 Šentjur

OKRAJNA SODNICA:

Lidija Zidanšek

ZADEVA:

Opravična številka: 0044 VL 4525/2017

Okrajno sodišče v Šentjurju je dne 15.11. 2019 v izvršilni zadevi upnika: Zavarovalnica Triglav d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana, zoper dolžnika: Romana Horvata, Krajčnica 11, Šentjur, zaradi izterjave 4.808,98 EUR s pp., in v pristopljene izvršilni zadevi VL 90870/2016 upnika Zavarovalnica Triglav d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana, zoper dolžnika: Romana Horvata, zaradi izterjave 1.420,92 s p.p., na podlagi 244 člena ZPP sklenilo, da se v izvršilni zadevi postavi cenilca gozdarske stroke Dušana Debenak, kateri naj oceni tržno vrednost dela posesti, gozdne nepremičnine.

KRAJ IN DATUM IZDELAVE CENITVE:

Primož, 18.01. 2020

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
 - 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 v Šentjurju je cenilcu s sklepom naložilo, da ugotovi tržno vrednost predmetnih gozdnih nepremičnin. Predmetna posest je v gozdni, kmetijski in gradbeni rabi. Posledično smo posest po pristojnosti uskladili cenilci kmetijske, gradbene in gozdarske stroke. Z gozdom porasla posest je v k.o. Krajncica (1140). Lastnik proučevane posesti je:

Podatki o lastništvu gozdne posesti (podatki pridobljeni iz elektronske ZK 19.01.2020):

priimek in ime	naslov	delež
HORVAT Roman		1/1

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 z lastnikom posesti, dne 18.01. 2020. Vrednotenje nepremičnine je bilo izdelano po Metodi donosa vrednosti in Metodi primerjalne vrednosti. Iz kombinacije obeh metod je bila ocenjena poštena tržna vrednost dolžnikovega lastniškega deleža na gozdni 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

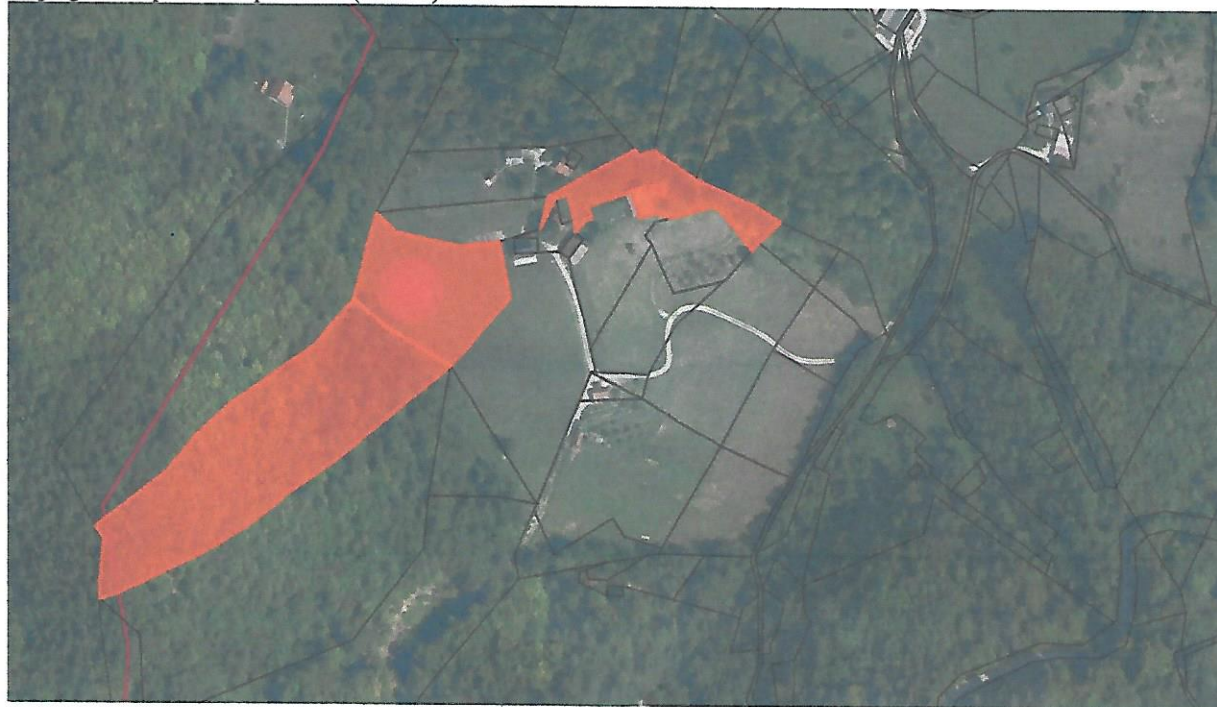
Stranka v postopku je dolžnik Zavarovalnici Triglav d.d.. V skladu z Zakonom o pravnem postopku in Zakonom o izvršbi želi sodišče poznati tržno vrednost obravnavanih nepremičnin zaradi poplčila dolga.

Gozdna posest je v KO Krajncica (1140) na naslednjih parcelah;

parcel. št.	pov. parc. (m2)	raba (m2)		
		GOZD.	KMETIJ.	GRAD.
1219	2847	179	2306	362
1224	5031	272	4759	0
1227/1	12445	12159	286	0
1229/1	5391	0	5391	0
1229/2	845	0	285	560
1232	2615	0	2288	327
1234	2088	0	2088	0
1241/1	2449	0	2216	233
skupaj	33711	12610	19619	1482

Vir: Razdelitev je narejene na osnovi podatkov GURS-a. in korekcije zaradi dejanskih razmer na terenu;

Lega gozdne posesti v prostoru (GURS):



IZDELAVA CENITVE

Ogled nepremičnine:

Datum: 18.01. 2020; Ura ogleda: Ogled sem izvedel med 11h 030 min. in 12h 40 min.;
Kraj ogleda: Proučevana parcela je nad stanovanjsko hišo Krajnčica 11, občina Šentjur;

Posnete tipične fotografije gozda na ogledu:



Opis gozda:

Sestoji so oblikovani v kisloljubni združbi gradnovega bukovja. Matična kamenina je kremenov keratofir. Tla so plitka, rjava-gozdna, nadmorska višina posesti je med 370m in 498m. Ekspozicija je sever-vzhodna, naklon pa do 70 stopinj. Gozdna posest se nahaja nad stanovanjsko hišo Krajnčica 11. Proučevani gozd z lesno zalogo je brez gozdnih komunikacij (vlaka, cesta). Spravilo lesa je ročno in traktorsko. Spravilna razdalja je v povprečju 150 m.

Rampni prostor je poleg proučevane gozdne parcele, ob lokalni cesti. Gozdna posest je vrednostno nehomogena.

parc.št.	pov.gozd.parc. (m ²)	dejanska raba (m ²)		
		STRATUM A	STRATUM B	STRATUM C
1219d	179	0	0	179
1224d	272	0	0	272
1227/1d	12159	4319	7560	280
SKUPAJ	12610	4319	7560	731

Stratum A (skupne površine 4.319 m²);

Gozd omenjenega stratuma predstavlja sestoj v obnovi. Sestoj bo v povprečju posekan v 10 letih. Zarast je 75%, končna LZ je 220 m³/ha. V lesni zalogi prevladuje smreka (60%), bukev (30%) in ostalo (10%). Tehnični les predstavlja 30% od LZ, ostalo so drva in celuloza.

Stratum B (skupne površine 7.560 m²);

Gozd omenjenega stratum predstavlja sestoj drogovnjaka s pretganim sklepom in zarastjo 0,85. Starost sestoja je cca 90 let. V sestoji prevladuje bukev (80%), graden (10%) in ostalo (10%). H zgornja bukve pri 50 letih je 14m. Lesna zaloga ob končnem poseku čez 20 let bo znašala 208 m³/ha. V LZ ni tehničnega lesa, so samo drva 100%.

Stratum C (skupne površine 731m²)

Gozd stratuma predstavlja sestoj oblikovane na gozdnem robu, sukcesivno zarasel pašnik golo gozdno površino v zaraščanju. Lesna zaloga je nižja od 50 m³/ha. Vlaganja v gozd so v tem delu višja od trenutnega dohodka. Za najmanj 20 let gozd izkazuje negativno rento. Vrednost gozda stratuma predstavlja le golo gozdno zemljišče.

Tehnološki elementi za oblikovanje cene sečnje in spravila na proučevani gozdni posesti smo povzeli po programu Wood chain manager (GIS), glede na sledeče kriterije:

Razširjeni debelinski razred dreves:

- A 10cm-30cm;
- B 30cm-50cm;
- 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.
- Vejnatost 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.

Na celotni posesti bo ročno spravilo s pravilnim sredstvom-traktor. Povprečna pravilna razdalja je 150 m, povprečen naklon terena 45 stopinj. Razmere ocenjujem za **NEUGODNE**. Večina dreves je v razširjenem debelinskem razredu **A**.

Cena sečnje in spravila je bila v Sloveniji v letu 2019 za podobne razmere, v povprečju **24,00 EUR/m³**.

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).

Stratum A :

vrednost lesa : 95 m³ brutto, netto (faktor 0,85) 81 m³, čez 10 let (povprečje);

drevesna vrsta	standard	cena (EUR/m ³)	količina (m ³)	vrednost lesa
bukev	B	74,12	2	148,24
bukev	C	62,59	1	62,59
bukev	D	56,00	1	56,00
ostalo	mešano	65,00	1	65,00
graden	D	95,54	1	95,54
smreka	B	67,55	10	675,50
smreka	C	57,05	7	399,35
smreka	D1	48,79	3	146,37
celuloza	iglavci	31,10	28	870,80
listavci trdi	drva meš.	40,00	27	1.080,00
SKUPAJ			81	3599,39

stroški sečnje in spravila: 81 m³ * 24,00 EUR/m³ = 1.944,00 EUR

hipotetičen čisti donos bi znašal: 3.599,39 EUR – 1.944,00 EUR = 1.655,39 EUR

diskontna realna vrednost donosa: $V = v / ((1+i)^{exp.n})$

$$V = 1.655,39 \text{ EUR} / ((1+0,03)^{exp.10}) = 1.231,77 \text{ EUR}$$



Diskontna vrednost donosa za čas 10 let, ko bo lahko sestoj v povprečju posekan je 1231,77 EUR.

vrednost golega gozdnega zemljišča je vredna 20% vrednosti gozda (povprečje GURS prva polovica 2019):

vrednost golega gozdnega zemljišča stratuma A:

$$0,56 \text{ EUR/m}^2 * 0,20 * 4.319 \text{ m}^2 = 483,73 \text{ EUR}$$

Vrednost gozda predstavlja vrednost golega gozdnega zemljišča plus čisti diskontni donos iz poseka: = vrednost golega zemljišča + vrednost kapitaliziranega čistega donosa =
= 483,73 EUR + 1.231,77 EUR = 1.715,50 EUR (0,3972 EUR/m²)

Slučajni pripadki bodo pokrili stroške sečnje in spravila tega lesa v naslednjih letih, vse letne stroške vzdrževanja gozdnih cest in vlak in stroške poslovanja. Ustvarjenega dobička iz te sečnje ne bo.

Stratum B:

vrednost golega gozdnega zemljišča je vredna 20% vrednosti gozda (povprečje GURS):

$$= 0,56 \text{ EUR/m}^2 * 0,20 * 7.560 \text{ m}^2 = 846,72 \text{ EUR}$$

vrednost lesa : 157 m³ brutto, netto (faktor 0,85) 134 m³, čez 20 let (povprečje);

drevesna vrsta	standard	cena (EUR/m ³)	količina (m ³)	vrednost lesa
listavci trdi	drva meš.	40,00	134	5.360
SKUPAJ			134	5.360

stroški sečnje in spravila: 134 m³ * 24,00 EUR/m³ = 3.216,00 EUR

hipotetičen čisti donos bi znašal: 5.360,00 EUR – 3.216,00 EUR = 2.144,00 EUR

diskontna realna vrednost donosa: $V = v / ((1+i)^{\exp.n})$

$$V = 2.144,00 \text{ EUR} / ((1+0,03)^{\exp.60}) = 1.187,08 \text{ EUR}$$

Diskontna vrednost donosa za čas 20 let, ko bo lahko sestoj v povprečju posekan je 1187,08 EUR.

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

$$846,72 \text{ EUR} + 1.187,08 \text{ EUR} = 2.033,80 \text{ EUR} (0,2690 \text{ EUR/m}^2)$$

Stratum C:

vrednost golega gozdnega zemljišča je vredna 20% vrednosti gozda (povprečje GURS):

$$= 0,56 \text{ EUR/m}^2 * 0,20 * 731 \text{ m}^2 = 81,87 \text{ EUR}$$

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

$$81,87 \text{ EUR} + 0 \text{ EUR} = 81,87 \text{ EUR} (0,1120 \text{ EUR/m}^2)$$



Vrednosti z gozdom poraslih parcel po Metodi donosa:

parcel.št.	pov. goz.parc. (m ²)	SKUPAJ (EUR)
1219d	179	20
1224d	272	30
1227/1d	12159	3.781
SKUPAJ	12610	3.831

Vrednost z gozdom poraslega dela posesti po Metodi donosa znaša 3.831 EUR, oziroma 0,3038 EUR/m².

Vrednost nepremičnine po metodi primerjalne vrednosti:

Po tem pristopu smo pregledali znane in razpoložljive kupoprodaje gozdnih zemljišč v letu 2018, 2019, 2020. 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 zgornja pri 50 letih, rastlinski združbi, načinu preteklega gospodarjenja, zarasti, pravih možnostih, 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);
- funkcionalnosti parcel in zaokroženosti kompleksa;
- tržnosti 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.	Januar 2020	Zvodno	1414/76, 1414/77, 1414/78, 1414/305, 1414/306, 1414/307	43.674	13.102	0,3000
2.	Januar 2019	Rifengozd	1230/23	4.313	2.000	0,4637
3.	Junij 2019	Pečovje	875/1	8.252	1.700	0,2060
4.	Marec 2017	Hotemež	957/5	15.969	2.800	0,1753

Primerljiva izhodiščna vrednost iz primerljivih pravnih poslov je znašala 0,2715 EUR/m².

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

- značilnosti nepremičnine	-5%
- okoliščin, v katerih je bila nepremičnina prodana.....	0%
- pogojev prodaje	0%
- značilnosti lokacije	5%
- funkcionalnosti parcel in zaokroženost kompleksa.....	15%
- tržnost zemljišča.....	-5%

SKUPAJ:

10%



Na osnovi primerjav smo izračunali usklajeno primerljivo vrednost, ki znaša 0,2987 EUR/m², oziroma faktor 0,98 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 0,9832 smo korigirali vrednost gozdnega dela parcel iz Metode vrednosti donosa. Iz tako izračunane vrednosti smo dobili Oceno poštene tržne vrednosti z gozdom poraslih delov parcel

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)
Krajncica	1219d	179	20	20
Krajncica	1224d	272	30	29
Krajncica	1227/1d	12159	3.781	3.717
SKUPAJ		12610	3.831	3.766

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. Faktor znaša 0,9832. (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 na proučevani gozdni posesti znaša 3.766 EUR.

Vrednosti gozdnega dela parcele je za oblikovanje končne vrednosti parcele potrebno dodati še vrednosti kmetijskega in gradbenega dela. Gozdnega dela parcel v naravi ni možno fizično deliti.

2

DUŠAN DEBENAK
Primož 200A
ŠENJUR PRI CILJU

2

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);
- 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);
- 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, 18.01. 2020;
- Cenik lesnih gozdnih sortimentov na kamionski cesti SiDG, 13.12.2019;
- Evidenca trga nepremičnin (Geodetski inštitut Slovenije);
- Spis 0044 VL 4525/2017 Okrajno sodišče v Šentjurju;
- 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;

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 18.01. 2020).

Poročilo o končni oceni poštene tržne vrednosti je izdelano v skladu z opredeljenimi načini in je le vzpostavljena hipotetična ali zamišljena cena. Dejanska cena lahko odstopa od ocenjene poštene tržne vrednosti 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:

Vrhovno sodišče – Informacijski sistem eizvršba

Okrajno sodišče v Šentjurju

p.p. 564, 1001 Ljubljana

Okrajna sodnica:

Lidija Zidanšek

