



dr. Darij Krajčič, s.p.
Sodni cenilec in izvedenec za gozdarstvo
Smrjene 56a
1291 Škofljica
t: 051 306 196, darij.kr@gmail.com
Št. zadeve: I 574/2016

**Izvedeniško mnenje o tržni vrednosti nepremičnin v izvršilni
zadevi upnika Republika Slovenija zoper dolžnika Ivan
Žlebnik**

Smrjene, 30.4.2018



dr. Darij Krajčič

1

Kazalo vsebine

1	Uvod.....	3
2	Naloga cenilca.....	3
3	Metoda	3
4	Vpogled v zadevne listine	5
4.1	Prostorski portal GURS.....	5
4.2	Prostorski informacijski sistem občine Šoštanj.....	5
4.3	Gozdnogospodarski načrt Bele vode.....	5
5	Terenski ogled nepremičnin	6
6	Analiza trga nepremičnin.....	13
7	Ocena tržne vrednosti gozdov.....	13
8	Viri.....	14

1 Uvod

Okrajno sodišče v Velenju me je s sklepom z dne 7.3.2018, prejetim dne 15.3.2018, določilo za cenilca v zadevi upnika: Republika Slovenija, matična številka 5854814000, Ministrstvo za finance, Finančni urad Velenje, ki jo zastopa Državno odvetništvo, Zunanji oddelek Celje, Prešernova ulica 27, Celje, zoper dolžnika Ivan Žlebnik, Šentvid pri Zavodnju 4, zaradi izterjave 21.724,61 € s pripadki.

2 Naloga cenilca

Naloga cenilca je:

- da oceni tržno vrednost zadevnih nepremičnin dolžnika Ivana Žlebnika do 7/168 lastnega deleža;
- da opravi ogled nepremičnin, kamor pritegne obe stranki;
- da nepremičnine fotografira.

Pri tem naj cenilec opredeli metodo, po kateri je delal in okoliščine, pomembne za cenitev (npr. lokacija nepremičnine, solastni delež ipd.). Sodišče mi je sprva določilo rok 30 dni, a mi je kasneje na mojo prošnjo rok podaljšalo do konca maja 2018. Razlog za podaljšanje so bile vremenske razmere, saj je na ocenjevalnem območju zapadlo veliko snega.

3 Metoda

Metoda cenitve tržne vrednosti zadevnih nepremičnin temelji na:

1. Vpogledu v zadevne listine (tudi v elektronski obliki): Prostorski portal (GURS), Prostorski informacijski sistem občine Šoštanj, Gozdnogospodarski načrt gozdnogospodarske enote Bele vode;
2. Terenskem ogled nepremičnin;
3. Analizi trga gozdnih zemljišč ;
4. Oceni tržne vrednosti.

Predmet cenitve so parcele, ki jih kaže preglednica 1.

Preglednica 1: Parcele, ki so predmet cenitve

Katastrska občina	Šifra	Parcelna številka	Površina (m ²)
Bele Vode	945	256/30	37.819
	945	256/38	59.479
Skupaj	945		97.298
Šentvid pri Zavodnju	946	90	4.334
	946	91/1	755

	946	91/2	601
	946	91/5	188
	946	91/6	52
	946	91/8	256
	946	91/9	40.318
	946	91/10	700
	946	91/11	528
	946	97	173
	946	98	9.100
	946	99	4.873
	946	102/3	60.839
	946	102/4	852
	946	102/5	3.357
	946	102/6	639
	946	103	593
	946	104	23.019
	946	105/1	68.768
	946	105/2	83.680
	946	105/3	3.705
	946	105/4	928
	946	105/5	2.370
	946	105/6	1.133
	946	106	11.984
	946	107	273
	946	108	3.615
	946	109	21.634
	946	110	2.104
	946	111/1	225.222
	946	111/2	351.148
	946	111/3	162
	946	111/4	97
Skupaj	946		928.000
Vse skupaj			1.025.298

Vse parcele bom cenil kot celoto, ne po posameznih parcelah. Razlogi za tak pristop so:

1. Solastni delež dolžnika je na vseh parcelah enak in je razmeroma majhen (7/168);
2. Prodaja je praktično možna le drugim solastnikom, saj je solastni delež zlasti v tako majhnem obsegu drugim praktično ni mogoč, ker za kaj takega na prostem trgu ni interesa;
3. Gozdovi so strnjeni, parcele ležijo skupaj, tudi gozdovi se med seboj ne razlikujejo zelo;
4. Višina dolga je po grobi oceni nekje v višini vrednosti solastnega deleža gozdov;
5. Ne bo šlo za delitev posesti, kjer se potem običajno posest deli po parcelah glede na vrednost posamezne parcele in delež posameznika v delitvi;
6. Pristop je z vidika stroškov in namena ceno ustrezen.

Če bo sodišče kljub temu ocenilo, da je potrebna cenitev na parcelo natančno, bomo to storili z dodatkom k tej cenitvi.

4 Vpogled v zadevne listine

4.1 Prostorski portal GURS

Vpogled v prostorski portal GURS je potreben zaradi preveritve kulture zemljišč (kmetijsko, gozdno, zazidljivo). Ta je pokazal, da gre pri nekaterih parcelah za odstopanje od gozdnih zemljišč, vse k.o. Šentvid pri Zavodnju (946). Tako je parcela 91/6 po dejanski rabi pozidano zemljišče, parcela 102/3 je po dejanski rabi 60.109 m² gozd, 730 m² pozidano zemljišče, po namenski rabi pa je 59.622 m² gozd in 1217 m² ostala območja, parcela 102/4 je po dejanski rabi pozidano zemljišče, po namenski rabi gozd, parcela 110 je po namenski rabi 1683 m² gozd in 421 m² ostala območja.

Parcela 91/6 je v naravi državna cesta. Površina je majhna, lahko bi jo prodali državi, lahko gre tudi za zamik katastra. Cenim jo kot gozdno zemljišče.

Parcela 102/3 je v enem delu v naravi ista cesta, lahko gre za zamik katastra, cenim jo v celoti kot gozd.

Parcela 102/4 je v naravi v celoti ista cesta, lahko bi jo prodali državi, lahko gre tudi za zamik katastra. Cenim jo kot gozdno zemljišče.

Parcela 110 je v naravi v celoti gozd, zato jo v celoti cenim kot gozdno zemljišče.

Zaključujem, da kljub drugim zabeleženim rabam v podatkovnih zbirkah GURS, vsa zemljišča argumentirano cenim kot gozd.

4.2 Prostorski informacijski sistem občine Šoštanj

Večina slovenskih občin je vključena v PISO prostorski informacijski sistem, tudi občina Šoštanj. Ta je pokazal, da občina s prostorskim aktom načrtuje na celotnem cenitvenem območju po namenski rabi le gozdno zemljišče.

4.3 Gozdnogospodarski načrt Bele vode

V Sloveniji se za vse gozdove izdelujejo gozdnogospodarski načrti. Nosilec teh aktivnosti je Zavod za gozdove. Zadevne parcele se nahajajo v Gozdnogospodarskem območju Nazarje, Gozdnogospodarski enoti Bele vode. Parcele predstavljajo del najmanjših gozdarskih urejevalnih enot, ki jih imenujemo odseki.

Parceli 256/30 in 256/38 k.o. Bele vode predstavljata pretežni del odseka 11048A. Nadmorska višina je 1030 do 1170 m. Iz gozdnogospodarskega načrta je razvidno, da gre za pretežno smrekove gozdove (84%) z nekaj bukve (12%), drugo je macesen. Gozdovi so uvrščeni v rastiščno gojitveni razred sekundarnih smrekovih gozdov na silikatih. V tem gozdu je največji delež bukve na celotni posesti. Lesna zaloga je 386 m³/ha iglavci in 51 m³/ha listavci, skupaj 437 m³/ha. Letni prirastek teh gozdov znaša 9,5 m³/ha iglavci in 1,2 m³/ha listavci, skupaj torej 10,8 m³/ha.

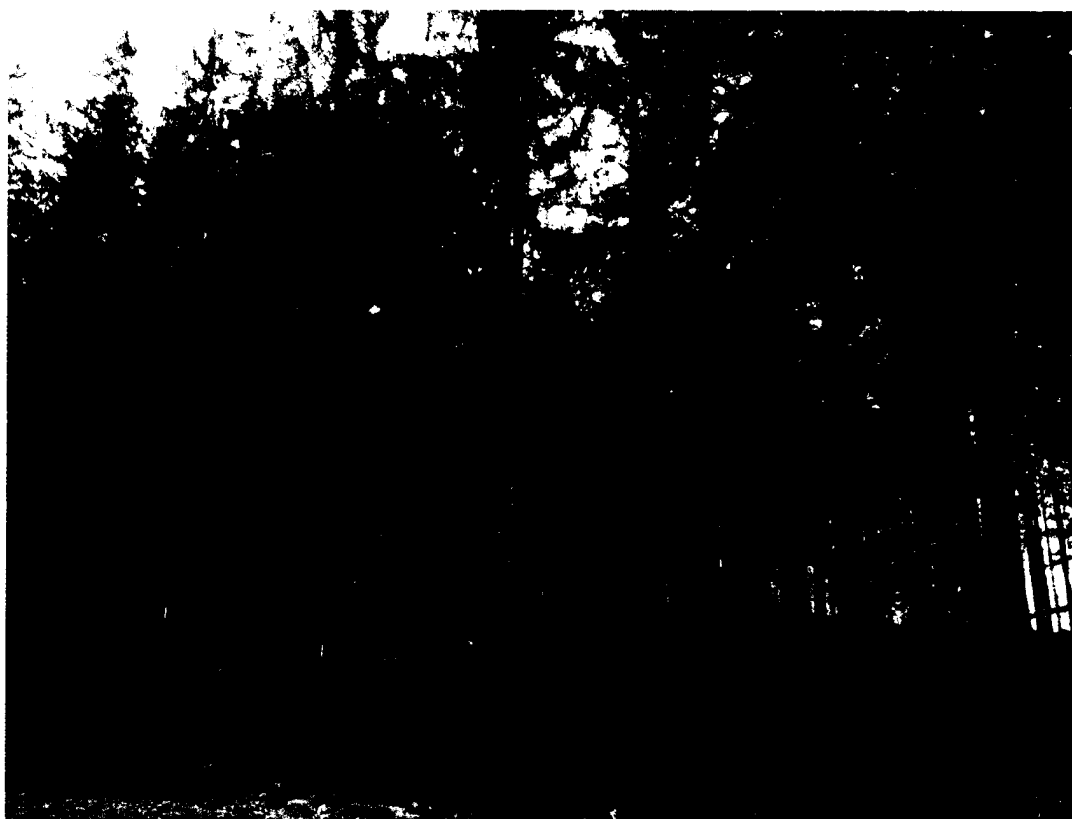
Vse druge parcele se nahajajo v odsekih 11062, 11061, 11060 in 11074. Nadmorska višina teh parcel je od 800 do 1140 m. Gozdovi so si podobni, pretežno gre za smrekove gozdove (nad 90% lesne zaloge), sledijo drugi iglavci in bukev. Uvrščeni so večinoma v rastiščnogojitveni razred sekundarnih smrekovih gozdov na silikatih in delno v zasmrečene podgorske gozdove na silikatih. Lesna zaloga je od 370 m³/ha do 465 m³/ha za iglavce in do 50 m³/ha listavcev. V odseku 11074 je več listavcev v spodnjem delu, kar je že zunaj ocenjevalnih parcel.

Skupaj se lesna zaloga giblje od 382 m³/ha do 501 m³/ha. Letni prirastek teh gozdov znaša 9,5 m³/ha iglavci in 1,2 m³/ha listavci, skupaj torej 10,8 m³/ha.

5 Terenski ogled nepremičnin

Na terenski ogled nepremičnin vabim obe stranki dne 12.4.2018 ob 14. uri z vabilom poslanim 28.3.2018. Zaradi slabega vremena se z g. Ivanom Žlebnikom, ki me je kontaktiral, dogovorim, da ogled prestaviva. Naknadno se dogovoriva za četrtek, 26.4.2018 ob 8.00. Na ogled pridem že ob 7.30, saj je bil promet iz Ljubljane tekoč in si do srečanja s stranko že ogledam del parcel. Zatem z g. Ivanom Žlebnikom obhodi celotno posest in ogled zaključiva ob 11.30. Solastnik je ves čas obhoda pri ogledu tvorno sodeloval in pomagal s koristnimi informacijami.

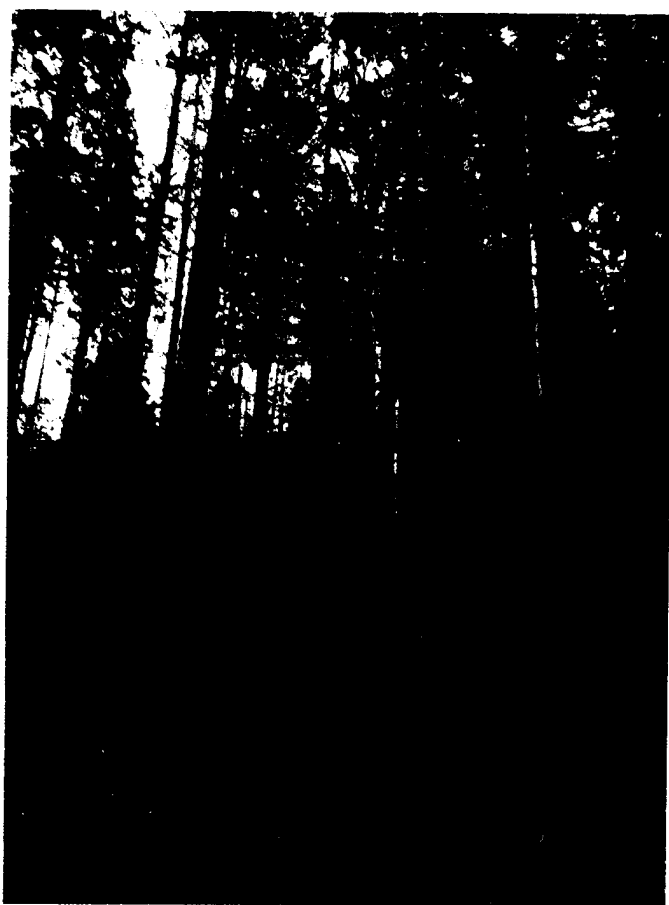
V nadaljevanju sledi nekaj fotografij ocenjevane posesti.



Slika 1: Pogled na parcelo 91/9



Slika 2: Uvoz na parcele 91/9, 102/5 itd. s ceste Šoštanj – Črna



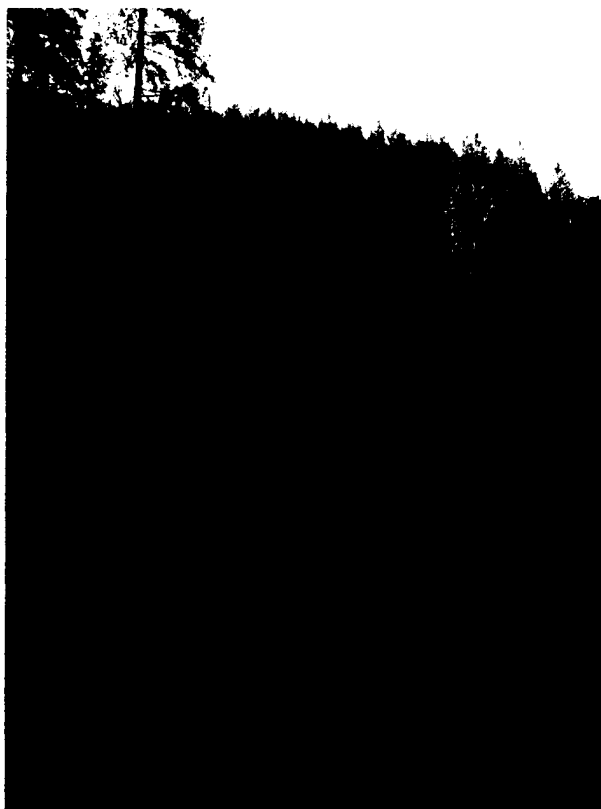
Slika 3: Pogled na parcelo 91/9 z zahodne strani



Slika 4: Pogled na parcelo 103/4



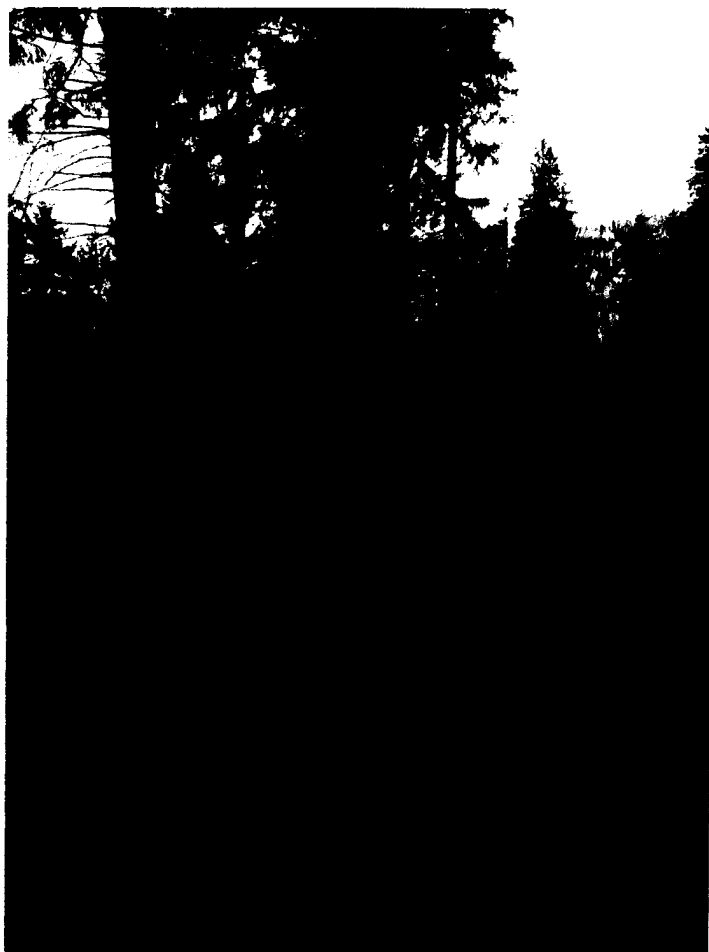
Slika 5: Pogled na parcelo 105/1



Slika 6: Pogled na parcelo 105/1 z gozdne ceste, ki odpira večino ocenjevalnega območja



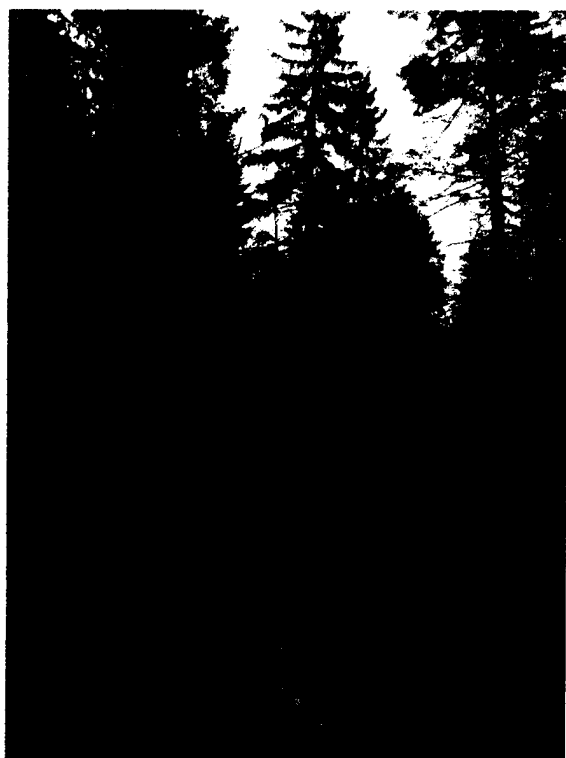
Slika 7: Pogled na tanši in gost sestoj večinom smreke na parceli 105/1



Slika 8: Pogled na sestoj debeljaka pod vlako na parceli 111/2



Slika 9: Pogled na parcelo 108 z gozdne ceste. Gre za skupino majhnih parcel na najnižjem delu posesti, kjer so po besedah g. Žlebnika nekoč želeli postaviti žago.



Slika 10: Pogled z gozdne ceste proti parceli 110 in višje



Slika 11: Pogled s ceste Sleme – Bele vode proti parceli 256/30

Gozdovi so v poprečju dobro in zelo dobro odprti z gozdnimi prometnicami. Teren za sečnjo je ponekod strm do zelo strm. Spravilne razdalje se v poprečju gibljejo do 300 m. Les smreke, ki znatno prevladuje, ni najboljše kakovosti, saj ima (suhe) veje globoko po deblu, kar zmanjšuje kakovost lesa in s tem ceno gozdnih lesnih sortimentov. Gozdovi so zelo vitalni,

ogroženosti od podlubnikov (lubadar) ni opaziti, niti ni videti drugih abiotskih dejavnikov, ki bi ogrožali sestoje. Prav tako ni opaziti večjih intenzivnih sečenj. Izmenjujejo se sestoji debeljaka, pomlajenca, mladovja, delno so tudi obsežnejši kompleksi letvenjaka in tanjšega drogovnjaka.

6 Analiza trga nepremičnin

Trg gozdnih nepremičnin v okolici ocenjevanih površin je pokazal, da prometa z gozdnimi zemljišči praktično ni, tudi če upoštevamo dolgo časovno obdobje od leta 2015. Zato se moramo nasloniti na širše območje, to je celotno Savinjsko analitično območje. Zadnje celovito poročilo o stanju nepremičninskega trga imamo za leto 2016, ki pove, da so se poprečne cene gozdnih zemljišč v tem analitičnem območju gibale med 0,55 in 0,60 €/m². Obstaja sicer tudi polletno poročilo za trg nepremičnin za prvo polletje 2017, vendar ne podaja vrednosti gozdov za posamezna analitična območja ampak le za celotno Slovenijo. Tako izvemo, da je znašala poprečna cena gozdnega zemljišča v Sloveniji 0,50 €/m², zaokroženo na 5 centov.

Ker je trg gozdnih nepremičnin relativno stabilen, lahko na podlagi povedanega zaključimo, da znaša poprečna cena gozda v obravnavanem analitičnem območju 0,60 €/m².

7 Ocena tržne vrednosti gozdov

Oceno tržne vrednosti gozdov izvedemo skladno s Smernicami (2013). Uporabimo metodo primerjalne vrednosti, pri čemer ocenjevani gozd primerjamo z doseženimi cenami pri prometu z gozdovi.

Na podlagi analize gozdov, gozdnih fondov, gozdnogospodarskih načrtov, terenskega ogleda, analize trga nepremičnin, temeljite proučitve digitalnih ortofoto posnetkov, lege gozdov, ocene kakovosti stoječega lesa, ocenjujem, da so gozdovi podobni poprečnemu gozdu v Savinjskem analitičnem območju, zato znaša poprečna vrednost obravnavanih gozdov 0,55 €/m² (zaokroženo na 5 centov, kar je skladno z doktrino GURS). Ta vrednost se od parcele do parcele razlikuje, saj je stanje gozdov po parcelah različno, vendar je poprečna vrednost takšna, kot sem jo ocenil. Utemeljitev, da je za namene te cinitve dovoljšnja natančnost ocene za celotno posest in ne za posamezno parcelo, je v poglavju 3.

Skupaj znaša ocenjena vrednost celotne posesti $1.025.298 \text{ m}^2 \times 0,55 \text{ €/m}^2 = 563.914 \text{ €}$. Solastni delež dolžnika (7/168) tako znaša $7/168 \times 563.914 = 23.496 \text{ €}$.

8 Viri

- KRAJČIČ, D., HROVAT, T., ŠINKO, M., DANEV, G., LEVANIČ, T. 2013. Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov. Gozdarski inštitut Slovenije, 23 s.
- Geodetska uprava RS 2018. <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>
- PISO Šoštanj 2018. Prostorski informacijski sistem občin.
<https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=SOSTANJ>
- Podatki o izvedenih transakcijah. <http://prostor3.gov.si/ETN-JV>
- Podatki o gozdovih. <http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/>
- Poročilo 2016. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016
<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>.
- Poročilo 1. polletje 2017. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za 1. poll. 2017
<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>.