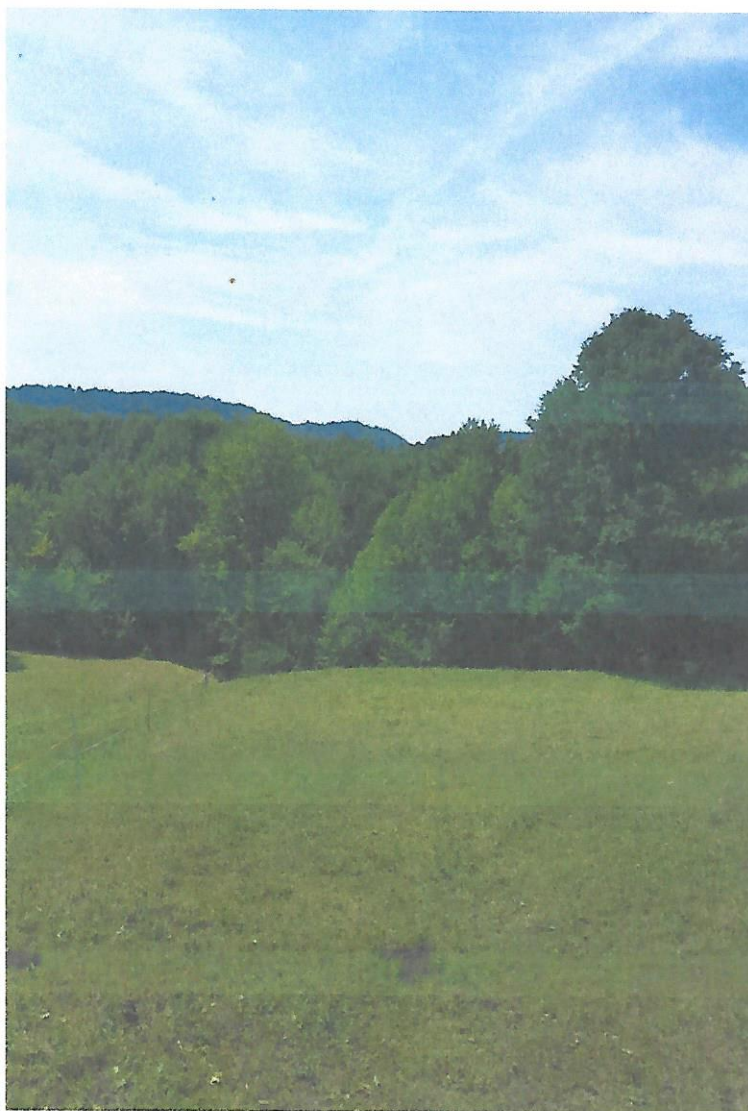


CENITEV VREDNOSTI NEPREMIČNINE

/REPEC Hermina, 1 200/2016/



PRIMER: 01/08/2017

NALOGA: OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE, Z GOZDOM
PORASLIH PARCEL V K.O. LOKA PRI ŽUSMU,
PARCELNE ŠTEVILKE: 60/3d., 60/2, 45/3d., 49d., 1836d.,
141d.;

PRIPRAVIL: Dušan Debenak, univ.dipl. inženir gozdarstva, sodni cenilec in
sodni izvedenec gozdarske stroke.

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Šentjurju, po okrajni sodnici Lidiji Zidanšek;



KRATEK POVZETEK

Stranka

Naziv posesti

Namen ocene vrednosti

Datum terenskega ogleda

Datum ocene vrednosti

Datum izdaje poročila

Netipične domneve, omejitveni pogoji

Opis nepremičnine

Vrednost nepremičnine po dohodkovnem pristopu cenitve

Vrednost nepremičnine po tržnem pristopu cenitve

Zaključek s podajo mnenja o dosegu najvišje cene nepremičnine na trgu

Uporabljeni viri in literatura



ref.: Ocena vrednosti nepremičnine, ki jo sestavljajo z gozdom porasle parcele, oziroma deli parcel št.: 60/3d., 60/2, 45/3d., 49d., 1836d., 141d., vse v k.o. Loka pri Žusmu (1155);

V skladu z vašo zahtevo sem izvršil nalogo ocene vrednosti zgoraj omenjene posesti. Posest je gozd brez omejitve gospodarjenja. Namen cenitve je ocena 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 lastnika posesti dne 24.07.2017 in 16.08.2017.

Vrednotenje nepremičnine je bilo izdelano po dveh pristopih cenitve nepremičnine, ki jih uporablja ASA (Ameriško združenje cenilcev) in je prav tako v skladu 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 nagrada 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;

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.

S spoštovanjem!

Dušan Debenak, univ.dipl.ing.gozdarstva



STRANKA:

Cenitev je naročilo Okrajno sodišče v Šentjurju, po okrajni sodnici Lidiji Zidanšek.

NAZIV POSEST

Proučevana posest je sestavljena iz parcel oziroma delov parcel, ki so porasle z gozdom:

Parcele v KO Loka pri Žusmu;

parcel.št.	pov.parc. (m2)	raba (m2)		
		KMET.	GOZD.	GRAD.
45/3	2.405	0	2.405	0
47/1	1.836	762	1.074	0
49	717	305	412	0
60/2	920	0	920	0
60/3	1.326	922	404	0
62	920	779	141	0

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;

Podatki o lastništvu (podatki pridobljeni iz elektronske ZK):

priimek in ime

naslov

delež

Repec Dušan

1/2

Repec Hermina

1/2

NAMEN OCENE VREDNOSTI:

Stranka je naročila cenitev zaradi poznavanja:

- tržne vrednosti po posameznih parcelah;

DATUM TERENSKEGA OGLEDA:

24. julij 2017 in 16. avgust 2017

DATUM OCENE VREDNOSTI:

17. avgust 2017;

DATUM IZDAJE POROČILA:

17. avgust 2017;



NETIPIČNE DOMNEVE, 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 16.08.2017).

Poročilo o končni oceni tržne vrednosti je izdelano v skladu z opredeljenimi načini in je le vzpostavljena hipotetična ali zamišljena cena. Dejanska cena lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih neobičajnih vzrokov, kot so motivacija in pogajalske sposobnosti obeh vpletenih strank, struktura (npr. krediti) transakcije in drugi vzroki specifični za transakcijo. Vse informacije in podatki, ki so navedeni v tem poročilu, so bili v skladu z možnostmi preverjeni s strani cenilca ali verodostojnih listin.

OPIS NEPREMIČNINE:

Gozdna posest se nahaja v dveh prostorsko ločenih zaokroženih kompleksih, katera sta v medsebojni zračni oddaljenosti cca 50 m in ju loči travnik. Proučevane parcele ležijo v katasterski občini Loka pri Žusmu. Ledinsko ime gozdnega predela je Vrtičje, nadmorska višina pa med 320 m in 390 m. Parcele so odprte za spravilo lesa, s pravilno razdaljo do 150 m. Spravilo lesa je traktorsko, navzdol. Ekspozicija je južna in zahodna, nakloni pa do 20 stopinj. Matična kamnina je dolomit. Tla so srednje globoka, na njih pa se je razvila rastlinska združba Fagetum submontanum prealpinum. Gozdna posest vrednostno ni homogena, zato sem jo razdelil na dva vrednostno homogena stratum. Boniteta rastišča ne odraža dejanskih razmer v naravi.

Stratum A (skupne površine 4.706 m²);

Gozd stratum A predstavlja sestoje v razvojni fazi drogovnjaka. Zarast je 90%. H zgornja bukke pri 50 letih je 16 m. Starost sestoja je cca 60 let. V drevesni sestavi najdemo: bukke 75%, hrasti 10%, smreka in bor 2%, ostalo 13%. Ciljna lesna zaloga bo 450 m³/ha. Gozd bo posekan povprečno čez 70 let. Pomladitvena doba je 20 let. Tehnični les predstavlja 50% lesne zaloge. Ostalo so drva in celuloza.

Stratum B (skupne površine 650 m²);

Gozd stratum B predstavlja gozdni rob in mlade površine varovalnega značaja, mladovje, z lesno zalogo pod 40 m³/ha. V tem gozdu je rentni donos negativen, saj so stroški gospodarjenja višji od donosa. Vrednost gozda je izražena le z vrednostjo gozdnega zemljišča.

parc.št.	pov.gozd.parc. (m ²)	dejanska raba (m ²)	
		STRATUM A	STRATUM B
45/3	2.405	2.405	0
47/1	1.074	810	264
49	412	252	160
60/2	920	920	0
60/3	404	208	196
62	141	111	30
SKUPAJ:		4.706	650

Na celotni posesti bo spravilo sredstvo traktor. Povprečna pravilna razdalja je 150 m.

Tehnološki elementi za izračun vrednosti na gozdni posesti z izračunom po programu Wood chain manager (GIS);

- bruto srednje drevo 0,78 m³;
- traktorsko spravilo mešano s težnjo navzdol 150 m;
- sečnja 12,97 m³/8 ur;
- spravilo 38,00 m³/8 ur;
- dnina za sečnjo je 156,48 €;
- dnina za traktorsko spravilo je 270,93 €;

VRSTA DELA	norma m ³ /8ur	vrednost dneine EUR	stroški na delovišču EUR/m ³
sečnja	12,97	156,48	12,06
spravilo	38,00	270,93	7,13

SUMA: 19,19 EUR/m³

VREDNOST NEPREMIČNINE PO DOHODKOVNEM PRISTOPU CENITVE

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 če 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 vrednosti kmetijskih zemljišč podanih z boniteto, korigirano s faktorjem ekonomičnosti, za regijo celjski gričevnat predel.

Stratum A ;

Golo gozdno zemljišče: $4.706 \text{ m}^2 * 0,46 \text{ EUR/m}^2 * 0,90 = 1.948 \text{ EUR}$

Vrednost lesa : 212 m³ brutto, netto (faktor 0,87) 184 m³, čez 70 let (povprečje);

tehnični les: $92 \text{ m}^3 * 66 \text{ EUR/m}^3 = 6.072 \text{ EUR}$

drva: $92 \text{ m}^3 * 39 \text{ EUR/m}^3 = 3.588 \text{ EUR}$

stroški sečnje in spravila: $184 \text{ m}^3 * 19,19 \text{ EUR/m}^3 = 3.531 \text{ EUR}$

hipotetičen čisti donos bi znašal: $6.072 \text{ EUR} + 3.588 \text{ EUR} - 3.531 \text{ EUR} = 6.129 \text{ EUR}$

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

$$V = 6.129 \text{ EUR} / ((1+0,03)^{\text{exp.}70}) = 774 \text{ EUR}$$

Dohodkovna vrednost gozda predstavlja vrednost golega gozdnega zemljišča plus čisti diskon. donos iz poseka:

$$774 \text{ EUR} + 1.948 \text{ EUR} = 2.722 \text{ EUR} (0,5784 \text{ EUR/m}^2)$$

Slučajni pripadki in redčenja bodo pokrili stroške sečnje in spravila tega lesa v naslednjih 70 letih, vse letne stroške vzdrževanja gozdnih cest in vlak in stroške poslovanja ustvarjenega dobička iz te sečnje ne bo.



Stratum B ;

Golo gozdno zemljišče: $650 \text{ m}^2 * 0,46 \text{ EUR/m}^2 * 0,80 = 239 \text{ EUR}$

Dohodkovna vrednost gozda predstavlja vrednost golega gozdnega zemljišča plus čisti diskon. donos iz poseka:

$239 \text{ EUR} + 0 \text{ EUR} = 239 \text{ EUR} (0,368 \text{ EUR/m}^2)$

Dohodkovna vrednost z gozdom porasle posesti:

parcel.št.	pov. gozd.parc. (m ²)	SKUPAJ (EUR)
45/3	2.405	1.391
47/1	1.074	566
49	412	205
60/2	920	532
60/3	404	192
62	141	75
SKUPAJ:		2.961

Dohodkovna vrednost z gozdom poraslih parcel znaša 2.961 EUR, oziroma 0,5528 EUR/m².

VREDNOST NEPREMIČNINE PO TRŽNEM PRISTOPU CENITVE

Po tem pristopu smo pregledali znane in razpoložljive kupoprodaje gozdnih zemljišč v letu 2016. Cene močno varirajo in so pogojene z nujnostjo prodaje, rastnimi karakteristikami sestoja, starostjo sestoja, sečnospravnimi razmerami, poudarjenostjo ostalih funkcij gozda, velikostjo posesti. Na osnovi analize:

- prodajnih cen podobnih gozdnih zemljišč v bližnji okolici;
- značilnosti nepremičnine (razvojna faza, lesna zaloga,);
- okoliščin, v katerih je bila nepremičnina prodana;
- pogojev prodaje;
- značilnosti lokacije (nadmorska višina, ekspozicija, naklon, skalovitost, odprtost);
- funkcionalnosti parcel in zaokroženost kompleksa;
- tržnost zemljišča;

smo izbrali tri reprezentativne gozdne posesti, za katere je bil sklenjen pravni posel:

zapor. št.	datum pravn. posla	kraj	številka parcele	površina (m ²)	skupna vred. (EUR)	vrednost EUR/m ²
1.	19.01.2016	Dolga Gora	737/9	4.575	2.000	0,4372
2.	11.04.2016	Dobrina	882/1	9.029	5.250	0,5815
3.	16.05.2016	Primož	204/3	10.536	6.000	0,5695

Primerljiva izhodiščna vrednost iz primerljivih pravnih poslov je 0,5488 EUR/m².

Na osnovi tržno primerjalnega pristopa, oziroma pristopa primerjav, smo izvedli primerjave po sledečih kriterijih posesti v k.o. Loka pri Žusmu:



- značilnosti nepremičnine (razvojna faza, lesna zaloga).....	10%
- okoliščin, v katerih je bila nepremičnina prodana.....	0%
- pogojev prodaje.....	0%
- značilnosti lokacije (nadmorska višina, ekspozicija, naklon, skalovitost, odprtost).....	- 5%
- funkcionalnosti parcel in zaokroženost kompleksa.....	+ 5%
- tržnost zemljišča.....	0%
SKUPAJ:	+10%

Na osnovi tržno primerjalnega pristopa, oziroma pristopa primerjav, smo izračunali usklajeno primerljivo vrednost, ki znaša 0,6037 EUR/m², oziroma 100,09 % izračunane dohodkovne vrednosti.

Preglednica tržnih vrednosti posameznih z gozdom poraslih parcel:

katastrska občina	št. z gozdom porasle parcele	velikost (m ²)	dohod.vred. parcele (EUR)	tržna vrednost parcele (EUR)
Loka pri Žusmu	45/3	2.405	1.391	1.516
Loka pri Žusmu	47/1d.	1.074	566	617
Loka pri Žusmu	49d.	412	205	223
Loka pri Žusmu	60/2	920	532	580
Loka pri Žusmu	60/3d.	404	192	209
Loka pri Žusmu	62d.	141	75	82
SKUPAJ:			2.961	3.227

ZAKLJUČEK S PODAJO MNENJA O DOSEGANJU NAJVIŠJE CENE NEPREMIČNINE NA TRGU

Za naročnika želimo ugotoviti tržno vrednost obravnavane gozdne nepremičnine po posameznih parcelah. Nepremičnino smo ovrednotili po dveh pristopih cenitve. Dohodkovni pristop nam prikaže realno vrednost nepremičnine glede na njegovo rentno vrednost. Tržni pristop nam predstavlja najverjetnejšo prodajno ceno nepremičnine, po kateri bi lahko bila nepremičnina prodana. Z gozdom porasle parcele niso fizično deljive, ker so vse manjše od površine 5 ha.

Zakon o gozdovih pravi: "Zemljiške parcele, ki so gozd in so manjše od 5ha, se lahko deli samo, če:

- ni v prostorskih aktih na taki zemljiški parceli ali na njenem delu določena namenska raba gozd ali
- je to potrebno zaradi gradnje javne infrastrukture ali
- so v solastnini z Republiko Slovenijo ali lokalno skupnostjo."

Zaradi navedenega je na vseh proučevanih parcelah dolžničin delež manjši od idealnega deleža. Te parcele so po namenski rabi opredeljene kot gozdne in jih ni mogoče fizično razdeliti. Zaradi solastništva na nerazdeljeni posesti se dolžničin idealni vrednostni delež znanjša še za 20%, zaradi oteženega gospodarjenja z nepremičnino.



dolžničin vrednostni tržni delež:

parc.št.	tržna vrednost ideal. lastniškega deleža 1/2 (EUR)	tržna vrednost korigiranega lastniškega deleža (EUR)
45/3	758	606
47/1d.	309	247
49d.	111	89
60/2	290	232
60/3d.	96	77
62d.	38	30
SKUPAJ		1.281

Za končno tržno vrednost posameznih parcel je potrebno prišteti še vrednosti parcel, ki jih je ocenil cenilec kmetijske stroke.

UPORABLJENI VIRI IN LITERATURA

Pri izdelavi cenitve sem uporabljal sledeče vire:

- Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov (Ur.l. RS 10/87);
- Winkler I.: Cenitev gozdov in gozdnih škod, Ljubljana 1996.
- Krajčič D., Hrovat T., Šinko M., Danev G., Levanič T.: Smernice za ocenjevanje vred. 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 2017; SiDG, datum 4.1.2017;
- Pravilnik o izvajanju sečnje, ravnanju s seč. ostanki, spravilu 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;
- GERK- spletna aplikacija;
- Wood chain manager (GIS) – spletna aplikacija;
- PROSTOR, spletna aplikacija;
- Zemljiška knjiga, spletna aplikacija, 16.08.2017;
- Evidenca trga nepremičnin (Geodetski inštitut Slovenije);
- Spis I 200/2016 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 56/99);
- Pojasnila 1-6 k standardom ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 40/2006, 54/2005 in 91/2005);

