



CENITEV GOZDNIH NEPREMIČNIN

CENITVENI ELABORAT št. 11 / 2018

Naročnik: Republika Slovenija
Okrajno sodišče v Brežicah
Cesta prvih borcev 48, 8250 Brežice

Zadeva: Izvršilna zadeva upnika: PROSPERA družba za izterjavo d.o.o., Ljubljanska cesta 003, Koper - Capodistria, proti dolžniku Matjaž Rožman, Mali vrh 29 A, Globoko, zaradi izterjave 4.294,48 EUR s pp.

Opravična številka: I 92 / 2018

Kraj in datum: Stolovnik, 5. 10. 2018

Sodni cenilec: Miloš Brinovec, univ. dipl. inž. gozd.,



Sodni cenilec in izvedenec za gozdarstvo - gozdarstvo splošno, številka odločbe Ministrstva za pravosodje 165-04-863/00, član Društva sodnih izvedencev in cenilcev gozdarstva Slovenije

Miloš Brinovec

POVZETEK CENITVENEGA POROČILA

V izvršilni zadevi upnika: PROSPERA družba za izterjavo d.o.o., Ljubljanska cesta 003, Koper - Capodistria, proti dolžniku Matjaž Rožman, Mali vrh 29 A, Globoko, zaradi izterjave 4.294,48 EUR s pp, je Okrajno sodišče v navedeni zadevi izdalo sklep o določitvi cenilca za oceno vrednosti gozdnih nepremičnin z dne 7.9.2018 z nalogami za cenilca. Naloge so navedene v nadaljevanju, kjer je podan izvid.

Naloga:

Po ogledu opraviti cenitev nepremičnin v celoti, zaradi ugotovitve njihove vrednosti ter ugotoviti delež dolžniku lastnih nepremičnin. Specificirati tržno vrednost posameznih parcelnih števil v kolikor je to smotno glede nadaljnje prodaje, oziroma opredeliti skupno tržno vrednost tistih parcelnih števil, ki se morajo, glede na stanje v naravi, prodajati skupaj.

Odgovor:

Vrednost ocenjenih zemljišč: 293,70 €

**Vrednost ocenjenih zemljišč v deležu dolžnika do
1/1 293,70 €**

Stolovnik, 5. 10. 2018



Miloš Brinovec, univ. dipl. inž. gozd.
sodni cenilec in izvedenec za gozdarstvo

IZJAVA SODNEGA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

So v izvedenskem mnenju prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost. So prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami ter predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe.

Nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v zadevi, ki je predmet tega izvedenskega mnenja, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, ki se jih izvedensko mnenje tiče.

Plačilo za moje storitev v zvezi z izvedenskim mnenjem ni vezano na vnaprej določen izid zadeve, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali doseganje dogovorjenega rezultata izvedenskega mnenja ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.

Sem opravil osebni ogled gozda, ki je predmet tega izvedenskega mnenja/cenitvenega poročila.

Mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči oziroma, da so osebe, ki so mi podajale kakršnekoli informacije in podatke, navedene v poglavju Viri informacij.

Stolovnik, 5. 10. 2018



Miloš Brinovec, univ. dipl. inž. gozd.
sodni cenilec in izvedenec za gozdarstvo

I. Opis primera

Izvedensko mnenje je opravljeno na osnovi sklepa Okrajnega sodišča z dne 7. 9. 2018 v zadevi I 92/2018 z namenom odgovoriti na vprašanja sodišča, kot so navedena v samem sklepu:

- 1.) opraviti cenitev za vsako parcelo posebej in tudi v deležu lastništva dolžnika,
- 2.) opredeliti se o možnosti prodaje po posameznih parcelah oziroma sklopih.

Predmet cenitve so gozdna zemljišča na parcelah, navedenimi v sklepu sodišča.

Seznam parcel

| Katastrska občina: | Parcelna številka: | Površina (ha) | | |
|--------------------|--------------------|---------------|------------------|------------------|
| | | skupna | gozdno zemljišče | ostalo zemljišče |
| 1266 – Curnovec | 1531 | 0,0270 | 0,0270 | 0,0000 |
| SKUPAJ | | 0,0270 | 0,0270 | 0,0000 |

V primeru parcele, ki so predmet cenitve, gre z vidika dejanske rabe v celoti za gozdno zemljišče.

II. Postopek izdelave cenitve

II/1 Predpostavke in izhodišča

Gozd je definiran s prvim in drugim odstavkom 2. člena Zakona o gozdovih (Ur.list RS, šte. 30/93), ki pravita:

(1) Gozd je gozdno zemljišče poraslo z gozdnim drevjem v obliki sestoja ali drugim gozdnim rastjem, ki zagotavlja katerokoli funkcijo gozda. Gozd po tem zakonu so tudi vsa zemljišča v zaraščanju, ki so kot gozd določena v prostorskem delu gozdnogospodarskega načrta.

(2) Gozdna infrastruktura, ki ni odmerjena v samostojno parcelo, je sestavni del gozda.

Postopek cenitve se opira na uradne podatke o gozdnih nepremičninah ter na lastna opažanja na terenskem ogledu, strokovno znanje in izkušnje.

V poročilu so prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z zmožnostmi ter uporabljeni v dobri veri.

Poročilo sloni na dejanskem stanju gozdnih nepremičnin, ki je bilo ugotovljeno na terenskem ogledu ob upoštevanju razmer na lesnem trgu in stroškov dela, ki so bili priznani v času izdelave cenitvenega poročila.

Ta cenitev in njeni sestavni deli veljajo le za ta cenilni zapisnik. Javna objava ali kopiranje ni dovoljeno brez soglasja avtorja.

II/2 Terenski ogled

Terenski ogled je bil v skladu z vabilom opravljen 25. 9. 2018. Stranke v postopku so se na vabilo k skupnemu ogledu niso odzvale.

II/3 Metodologija cenitve vrednosti gozdnih nepremičnin

Predmet cenitve so gozdna zemljišča, kamor spadajo tudi nekdanja kmetijska zemljišča v zaraščanju. Izjemoma so lahko zaradi objektivnih razlogov v dogovoru z zapriseženimi pristojnimi sodnimi cenilci za posamezna področja predmet cenitve tudi druge vrste zemljišč.

Vrednosti gozdnih zemljišč se določajo na nivoju posameznih parcel ali drugače, če je tako določeno s sklepom sodišča. Znotraj postavljenega kriterija se ob uporabi ustreznih metod vrednotenja ugotavljajo ločeno po posameznih kategorijah gozdov.

Pri izdelavi cenitvenega elaborata je bila gozdna nepremičnina ovrednotena po metodi za izračun vrednosti gozda s trajnim letnim donosom.

Metoda temelji na ugotavljanju čistega donosa gozda, kapitaliziranega z ustrežno obrestno mero. Ta metoda ustreza prevladujočemu načinu gospodarjenja z gozdovi v Sloveniji.

Čisti donos je bruto donos gozda, zmanjšan za stroške gospodarjenja. Bruto donos je letni prirastek gozda, pomnožen s prodajno ceno gozdnih lesnih sortimentov fco kamionska cesta ne glede na to, ali je les posekan ali zgolj akumuliran. Vrednost gozda predstavlja čisti donos gozda, kapitaliziran z obrestno mero. Slednja je sestavljena iz količine letnega prirastka in povečevanja kakovosti. Za naše razmere je v veljavi 3% obrestna mera.

Vrednost gozda, ki je poraščen z gozdnim sestojem z lesno zalogo in omogoča trajne letne donose, je izračunana po formuli:

$$V = \frac{r}{0,0p}$$

V – vrednost gozda
r – vrednost čistega donosa
p – obrestna mera (3%)

III. Osnovni podatki o gozdnih nepremičninah

III/1 Lastništvo

Matjaž Rožman, Mali vrh 29A, 8254 Globoko

Lastniški delež

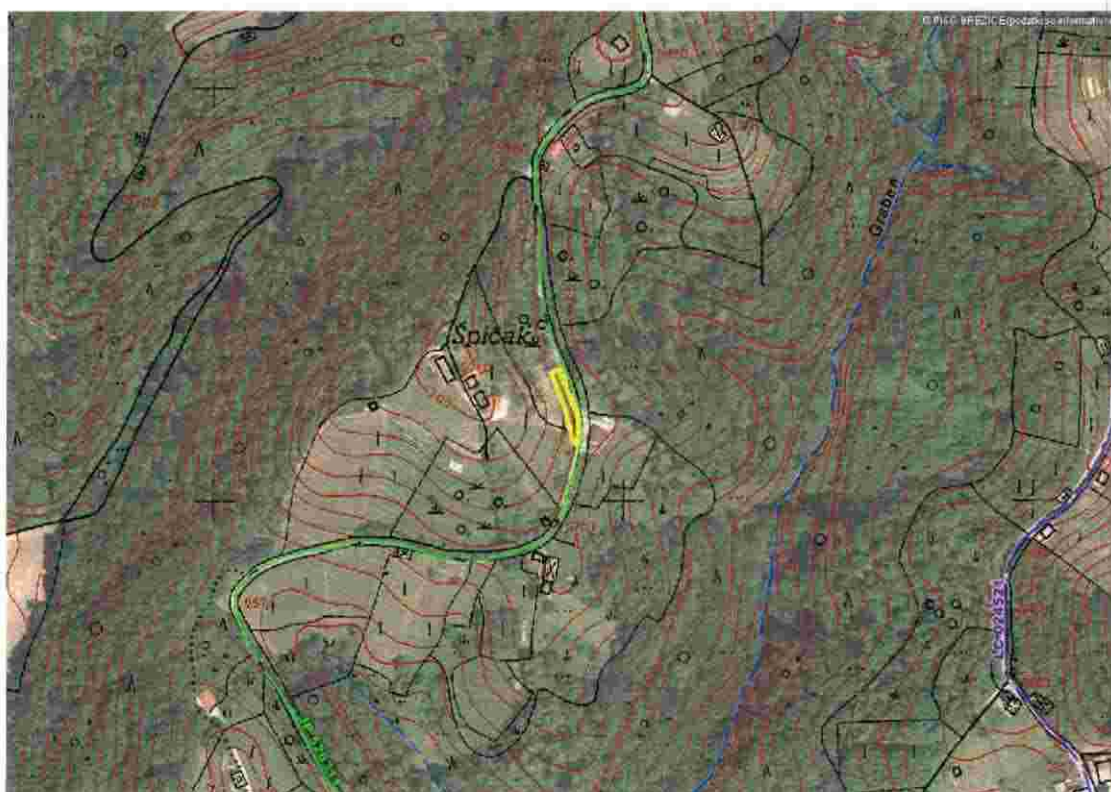
1 / 1

Opomba: podatki po e-ZK na dan izdelave cenitvenega elaborata

III/2 Naravni dejavniki in spravilne razmere

Gozdna parcela, ki je predmet cenitve leži na širšem področju Curnovca neposredno ob javni poti, ki povezuje naselje Rudnik z Dečnim selom. Parcelo porašča grmičav sestoj robinije. Dejansko gre za gozdni ostanek, ki porašča brežino nad javno potjo in ima predvsem zaščitno funkcijo. Z vidika gozdne proizvodnje nima posebnega pomena, sestojh je bil izkoriščen predvsem z namenom pridobivanja vinogradniškega kolja oz. drv za kurjavo.

Matično podlago tvorijo kremenasti peščenjaki. Osnovna gozdna združba je *Kisloljubno gradnovo bukovje*.



IV. Ocena vrednosti

Katastrska občina: 1266 – Curnovec
Parcelna številka: 1531

Gozdno zemljišče, ki je predmet cenitve, je ovrednoteno kot kategorija gozda s trajnim letnim donosom.

Ocena strukture lesne zaloge po drevesni in sortimentni sestavi:

| Vrsta sortimentov | Delež (%) |
|-----------------------------|------------|
| Ostali trdi listavci | 100 |
| Goli | 100 |
| Skupaj ostali trdi listavci | 100 |
| SKUPAJ | 100 |

Prodajna cena pričakovanih gozdnih sortimentov: 40,00 €/m³
Povprečna prodajna vrednost sortimentov fco kamionska cesta v času cenitve gozda. Izračunana je na osnovi ocene sortimentne sestave po drevesnih vrstah ob upoštevanju povprečnih cen na lesnem trgu.

Strošek poseka in spravila do KC: 11,53 €/m³
Delovne normative določa povprečno posekano drevo, razdalje zbiranja sortimentov, razdalja vlačjenja do kamionske ceste ob upoštevanju terenskih značilnosti. Pri oceni stroškov dela so bile upoštevane vrednosti, ki jih za delo v državnih gozdovih priznava SKZG RS.

Vrednost čistega donosa (r): 148,33 €/ha
 $r = (\text{prodajna cena} - \text{stroški sečnje in spravila}) * \text{tekoči prirastek} * \text{faktor} * \text{zarast}$
Vrednost čistega donosa sestaja je izpeljana iz vrednosti pričakovanih gozdnih sortimentov in stroškov poseka in spravila in ostalih parametrov, ki vplivajo na njegovo vrednost.

Vrednost gozda s trajnim letnim donosom/ha: 4.944,44 €/ha
 $V/ha = r / 0,0p$

Površina gozda s trajnim letnim donosom: 0,0270 ha

Vrednost gozda s trajnim letnim donosom (V): 133,50 €
 $V = V/ha * \text{površina}$

Vpliv ekonomskih dejavnikov na vrednost zemljišča:
povečanje vrednosti zaradi velikosti <0,50 ha 100 %
lega v prostoru 20 %

Vrednost ocenjenega zemljišča: 293,70 €
Vrednost ocenjenih zemljišč v deležu dolžnika do 1/1 293,70 €

IV/2 Končna vrednost ocenjenih zemljišč

Podatki o parcelah

| Katastrska občina: | Parcelna številka | Površina parcele (ha) | Površina ocenjenih zemljišč (ha) | Vrednost ocenjenih zemljišč |
|--------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 1266 – Curnovec | 1531 | 0,0270 | 0,0270 | 293,70 € |
| SKUPAJ | | 0,0270 | 0,0270 | 293,70 € |

VREDNOST SKUPAJ

Skupna površina ocenjenih gozdnih zemljišč: 0,0270 m²

Skupna vrednost ocenjenih gozdnih zemljišč: 293,70 €

Vrednost ocenjenih zemljišč v deležu dolžnika do 1/1 293,70 €

Povprečna vrednost ocenjenih gozdnih zemljišč znaša: 1,09 €/m²

Povprečna evidentirana tržna prodajna cena gozdnih zemljišč v posavski regiji za leto 2016 je bila po podatkih Geodetske uprave RS: 0,42 €/m²

Obrazložitev:

Razlike v vrednosti ocenjenih zemljišč v primerjavi s povprečno prodajno vrednostjo zemljišč v posavski regiji v letu 2016 gre pripisati dejanskemu stanju ocenjenih gozdnih zemljišč ter ostalim dejavnikom, ki vplivajo na njihovo vrednost.

Tudi razliko v vrednosti posameznih gozdnih zemljišč v primerjavi s priznano vrednostjo Geodetske uprave republike Slovenije gre pripisati odstopanju dejanskega stanja v naravi od modela, ki je pri GURS uporabljen za vrednotenje gozdnih zemljišč ter ostalim dejavnikom, ki vplivajo na njihovo vrednost in jih model ne upošteva.

V. Viri informacij in podatkov

| <i>Vrsta podatka</i> | <i>Vir</i> | <i>Lokacija</i> |
|---|--|---|
| Osnovni gozdarski parametri in prostorske informacije iz veljavnih gozdnogospodarskih načrtov | ZGS | http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/ |
| Cene lesa po skupinah GLS | DSC; SURS; Gozdarski inštitut Slovenije | https://sites.google.com/site/sicgs09/ http://wcm.gozdis.si/ http://www.stat.si/statweb |
| Normativi gozdne proizvodnje, gojenja in varstva gozdov | Uredba o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti R. Slovenije (Ur. list RS, št. 98/10, 98/12, 62/13, 90/13 in 108/13) | https://www.uradni-list.si/ |
| Tržne cene gozdarskih storitev (posek, spravilo, gojitvena in varstvena dela) | DSC; Gozdarski inštitut Slovenije (WoodChainManager) | https://sites.google.com/site/sicgs09/ http://wcm.gozdis.si/ |
| Kartne podlage | GURS (prostorski informacijski sistem občin); ZGS | http://www.geoprostor.net/PisoPortal/Default.aspx http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/ |
| Letna in polletna poročila o slovenskem trgu nepremičnin | GURS | http://www.e-prostor.gov.si/index.php?id=etn&no_cache=1&tx_simpltabs_pi1[tab]=590#tabs |
| Obrestna mera | DSC | 3% |

DSC – društvo sodnih cenilcev in izvedencev gozdarske stroke

ZGS – Zavod za gozdove Slovenije

SURS – Statistični urad RS

GURS – Geodetska uprava RS

Ostala uporabljena literatura:

Winkler, I., Cenitev gozdov in gozdnih škod, Oddelek za gozdarstvo Biotehniške fakultete, Ljubljana 1996;

Gozdarski priročnik / priredil Marijan Kotar. – Ljubljana: Oddelek za gozdarstvo in obnovljive gozdne vire Biotehniška fakulteta, 2003;

Darij Krajčič, Tomaž Hrovat, Milan Šinko, Gregor Danev, Tom Levanič, Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Silva Slovenica, Gozdarski inštitut Slovenije, Ljubljana 2013;

Pravilnik o financiranju in sofinanciranju vlaganj v gozdove (Uradni list RS, št. 71/04, 95/04, 37/05, 87/05, 73/08, 63/10, 54/14 in 60/15)

05.10.2018 13:52
0,078kg
18775

8280 SLOVENIJA
BREŠTANICA
***1,4400 EUR

RA 3838 1872 5 SI

R



OKRAJNO SODIŠČE V BREŽICAH

Cesta prvih borcev 48

8250 Brežice