

POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI GOZDNEGA ZEMLJIŠČA

NAROČNIK: Okrajno sodišče na Ptuju, sklep z dne 10. 4. 2024, prejet dne 14. 5. 2024

OPRAVILNA ŠTEVILKA ZADEVE: I 550/2023

STRANKE POSTOPKA:

- **upnik:** REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije
- **dolžnik:** LEON KOREZ, Čermožiše 55, 2287 Žetale

OPIS NALOGE:

ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki je v naravi gozdno zemljišče:

- katastrska občina 505 ČERMOŽIŠE parcela 381/2, last dolžnika do celote
- katastrska občina 505 ČERMOŽIŠE parcela 384, last dolžnika do celote
- katastrska občina 505 ČERMOŽIŠE parcela 385, last dolžnika do celote.

zaradi izterjave: 15.988,07 EUR s pripadki.

DATUM IZDELAVE: 11. junij 2024

CENITEV IZDELAL:

Mag. Ljuban CENČIČ, univ. dipl. inž. gozd.
Sodni cenilec za gozdarstvo
Vičava 35, 2250 PTUJ
GSM: 041 657-791
ljuban.cencic@gmail.com

1. IZJAVA SODNEGA CENILCA

Po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju obravnavane problematike izjavljam:

- da so podatki in informacije prikazani in preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost,
- da so prikazane analize in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predpostavljajo moje predpostavke in strokovne analize in sklepe,
- da nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb na katere se izdelano strokovno mnenje nanaša,
- da plačilo za mojo storitev v zvezi z izdelavo mnenja in cenitve ni vezano na v naprej določen rezultat, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali pojav kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.

2. OMEJITVE IN POGOJI

- Naročnik ocenjevanja jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani in uporabljeni v dobri veri.
- Vrednost podana v poročilu velja na dan izdelave poročila.

3. UPOŠTEVANI PREDPISI IN STROKOVNE PODLAGE

- Winkler I.; 1996. Cenitve gozdov in gozdnih škod. BF, oddelek za gozdarstvo, Ljubljana
- Krajčič et al.: Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Ljubljana, 2013;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (https://si-revizija.si/datoteke/ocenjevalci/1021/ivs-msov-2017-slo_5.pdf)
- Pravilnik o financiranju in sofinanciranju vlaganj v gozdove (Ur. l. RS št. 71/04, 95/04, 37/05, 87/05, 73/08, 63/10, 54/14, 60/15, 86/16, 31/19, 116/22, 137/22 – popr. in 137/22);
- cene gozdnih lesnih sortimentov in storitev v času cenitve, ki so dostopne na spletnem naslovu Gozdarskega inštituta Slovenije: <http://wcm.gozdis.si/> ;
- cene gozdnih lesnih sortimentov, ki so dostopne na podatkovnem portalu SI-STAT Statističnega urada Republike Slovenije.
- Čokl, M.; 1980. Gozdarski in lesnoindustrijski priročnik. BF, VTOZD za gozdarstvo, Ljubljana.
- Gozdnogospodarski načrt GGE Lešje (2019-2028), Zavod za gozdove Slovenije, OE Maribor, <https://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/>

4. OPIS DEJANSKIH OKOLIŠČIN POMEMBNIH ZA IZDELAVO CENITVE

4.1 Podatki o nepremičninah

Nepremičnina, ki je premet izvršilnega postopka je v naravi in po namenski rabi gozdno zemljišče. Podatke o površini, boniteti, rastiščnem koeficientu (RK) in rabi zemljišča sem pridobil na spletni strani Geodetske uprave republike Slovenije <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/> ter na pregledovalniku Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>. Podatki o nepremičnini so razvidni iz spodnje tabele. Površina, ki je v naravi gozdno zemljišče, je navedena v zadnjem stolpcu.

K.o.	Št. parc.	Površina parc. (m ²)	Namenska raba	Bon. toč.	RK	Površina gozda (m ²)
505 Čermožiše	381/2	14.530	gozdna zemljišča	17	3	14.530
505 Čermožiše	384	25.162	gozdna zemljišča	17	3	25.162
505 Čermožiše	385	1.334	gozdna zemljišča	23	3	1.334
Skupaj:						41.026

Opomba: SZ – stavbno zemljišče, KZ – kmetijsko zemljišče, GZ – gozdno zemljišče, PC – površine cest

4.2 Podatki o lastništvu

K.o.	Št. parc.	Dolžnik	Delež dolžnika
505 Čermožiše	381/2	LEON KOREZ, Čermožiše 55, 2287 Žetale	1/1
505 Čermožiše	384		1/1
505 Čermožiše	385		1/1

Podatke o lastništvu sem pridobil iz sklepa o določitvi izvedenca ter jih preveril s podatki elektronske zemljiške knjige v informacijskem sistemu e-Sodstvo.

4.3 Namenska raba zemljišča

V Občinskem prostorskem načrtu občine Žetale, ki je dostopen na spletnem naslovu <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=>, je namenska raba zemljišča, ki je predmet ocenjevanja, opredeljena kot gozdno zemljišče. Dejanska raba zemljišča je skladna z namensko rabo.

Predmetno zemljišče ne leži v območju gozdov s posebnim namenom ali varovalnih gozdov, ki so zavarovani s Uredbo o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom (Uradni list RS, št. 88/05, 56/07, 29/09, 91/10, 1/13, 39/15 in 191/20).

5. OGLED NEPREMIČNINE

Ogled zemljišča sem opravil 29. 5. 2024. Na ogled zadevne nepremičnine je bil vabljen dolžnik. Ogleda nepremičnine se dolžnik ni udeležil.

Gozdno zemljišče se nahaja v večjem gozdnem kompleksu vzhodno od Donačke gore. Parcele so medsebojno prostorsko združene in se stikajo.

Dejansko stanje nepremičnine v naravi, ki sem ga ugotovil s terenskim ogledom. Ugotovitve:

Na parc. št. 381/2 in 384 je v zgornjem (zahodnem) delu debeljak, v spodnjem (vzhodnem) delu parcel pa je mlajši sestoj.

parc. št. 381/2-del in 384-del, k.o. 505 Čermožiše, v skupni izmeri 21.746 m²:

- zgornji (zahodni) del parcel na katerem je debeljak bukve na rastišču *Luzulo-Fagetum*;
- sklep krošenj je tesen do normalen, sestojna zasnova je dobra, zarast je 0,9; sestoj je pomanjkljivo negovan;
- lesna zaloga znaša (bruto): igl. 0 m³/ha, lst. 385 m³/ha, skupaj 385 m³/ha;
- lesna zaloga (neto): 339 m³/ha, tekoči letni prirastek: 6,78 m³/ha – neto;
- starost sestoja je 70 do 80 let; obhodnja je 110 let; Sl₅₀ znaša 20;
- sestoj leži na zelo strmeh pobočju, relief je gladek;
- kakovost listavcev je dobra, drevje je zdravo;

- delovne razmere za sečnjo z motorno žago in traktorsko spravilo so neugodne; razdalja spravila do 300 m na lokalno cesto, smer spravila dol, deloma ročno predspravilo.

spodnji (vzhodni) del parc. št. 384-del in parc. št. 385, k.o. 505 Čermožiše, v skupni izmeri 12.280 m²:

- drogovnjak, deloma letvenjak, bukve, kostanja, belega gabra in drugih listavcev na rastišču *Quercus-Fagetum*;
- sklep krošenj je normalen in vrzelast, sestojna zasnova je pomanjkljiva, zarast je 0,8; sestoj je nenegovan;
- lesna zaloga znaša (bruto): igl. 0 m³/ha, lst. 170 m³/ha, skupaj 170 m³/ha;
- lesna zaloga (neto): 150 m³/ha, tekoči letni prirastek: 2,99 m³/ha – neto;
- starost sestoj je 10 do 30 let; obhodnja je 110 let; SI₅₀ znaša 20;
- sestoj leži na strmem pobočju, relief je gladek;
- kakovost listavcev je dobra, drevje je zdravo;
- delovne razmere za sečnjo z motorno žago in traktorsko spravilo so ugodne do neugodne; razdalja spravila do 300 m na lokalno cesto, smer spravila dol in ravno, deloma ročno predspravilo.

vzhodni del parc. št. 381/2 v izmeri 7.000 m²:

- mladovje bukve in drugih listavcev na poseki;
- sklep krošenj je vrzelast, sestojna zasnova je pomanjkljiva in slaba, zarast je 0,5; sestoj je nenegovan;
- lesna zaloga znaša (bruto): igl. 0 m³/ha, lst. 0 m³/ha, skupaj 0 m³/ha;
- starost sestoj je približno 5 let; obhodnja je 110 let; SI₅₀ znaša 20;
- sestoj leži na zelo strmem pobočju, relief je gladek.

6. OCENA VREDNOSTI GOZDNIH ZEMLJIŠČ

6.1 Izbor metode

V skladu s Smernicami za ocenjevanje vrednosti gozdov (Krajčič et al., 2013), se vrednost gozda ugotavlja po naslednjih metodah:

1. metoda donosne vrednosti gozda
2. metoda stroškovne vrednosti gozda
3. metoda primerjalne vrednosti

Ob upoštevanju vseh pridobljenih podatkov in predpostavk ter predvsem namena in predmeta ocenjevanja, izberem na donosu zasnovan način ocenjevanja ter preveritev te ocene z načinom tržnih primerjav in metodo stroškovne vrednosti gozda.

6.2 Izračun donosne vrednosti gozdnih zemljišč

Kjer se gozdom gospodari na malopovršinski način, donosno vrednost določimo z metodo donosne vrednosti gozda za gozdove, ki dajejo trajne letne donose. Vrednost gozda, ki daje trajne letne donose določimo tako, da čisti donos, ki ga daje gozd kapitaliziramo z obrestno mero. Izračunamo jo po naslednjem obrazcu:

$$V = \text{čisti donos (€)}/\text{obrestna mera (0,0p)}$$

V – donosna vrednost gozda

Čisti donos je bruto donos gozda, zmanjšan za stroške gospodarjenja. Bruto donos gozda je letni neto prirastek lesa, pomnožen s prodajno ceno gozdnih lesnih sortimentov.

Izračun čistega donosa

Čisti donos (dohodek) izračunamo tako, da od prihodka od prodaje od lesa na kamionski cesti (vrednost lesa na kamionski cesti) odštejemo stroške poseka in spravila.

Cene gozdnih lesnih sortimentov so določene na osnovi podatkov Gozdarskega inštituta Slovenije za prvo četrtletje leta 2024 (<http://wcm.gozdis.si/>) ter cen gozdnih lesnih sortimentov za leto 2023, ki so dostopne na podatkovnem portalu SI-STAT Statističnega urada Republike Slovenije.

Za izračun stroškov poseka in traktorskega spravila lesa uporabim podatke o stroških poseka in spravila lesa Gozdarskega inštituta Slovenije za drugo četrtletje leta 2023 (Cene gozdarskih storitev WOOD CHAIN MANAGER - <http://wcm.gozdis.si/cene-gozdarskih-storitev>).

Tabela: prikaz strukture gozdnih lesnih sortimentov in izračun čistega donosa za parc. št. 381/2-del in 384-del, k.o. 505 Čermožiše

Drevesna vrsta	Delež (%)	Sortiment	Delež (%)	Cena EUR/m ³	Delež (%)	Vrednost EUR/m ³
Bukev	100	Hlodovina	55	89,71	55,0	49,34
		Les za celulozo in plošče	15	50,00	15,0	7,50
		Drva	30	65,00	30,0	19,50
Povprečna prodajna cena	100				100,0	76,34
Strošek poseka in spravila						25,00
Ostali stroški						1,50
Čisti donos						49,84

Za določitev stroškov poseka in traktorskega spravila lesa uporabim podatke za debelinski razred od 30 do 50 cm. Upoštevam kategorijo za neugodne delovne razmere, ki znaša 25,00 EUR/m³.

Tabela: prikaz strukture gozdnih lesnih sortimentov in izračun čistega donosa za spodnji (vzhodni) del parc. št. 384-del in parc. št. 385, k.o. 505 Čermožiše:

Drevesna vrsta	Delež (%)	Sortiment	Delež (%)	Cena EUR/m ³	Delež (%)	Vrednost EUR/m ³
Bukev	40	Les za celulozo in plošče	15	50,00	6,0	3,00
		Drva	85	65,00	34,0	22,10
Ostali trdi listavci	60	Drva	40	55,00	24,0	13,20
		Les za celulozo in plošče	60	60,17	36,0	21,66
Povprečna prodajna cena	100				100,0	59,96
Strošek poseka in spravila						26,50
Ostali stroški						1,50
Čisti donos						31,96

Za določitev stroškov poseka in traktorskega spravila lesa uporabim podatke za debelinski razred od 10 do 30 cm. Upoštevam kategorijo za ugodne do neugodne delovne razmere, ki znaša 26,50 EUR/m³.

Tabela: izračun donosne vrednosti gozdnega zemljišča

	Parcela št.:		381/2-deb	384-deb	384-mlad., drog.	385
	Površina	m ²	7.530	14.216	10.946	1.334
	sedanja vrednost donosov	EUR/m ³	49,84	49,84	31,96	31,96
	tekoči prirastek (neto	m ³ /ha	6,78	6,78	2,99	2,99
r	sedanja vrednost donosov	EUR/m ²	0,0338	0,0338	0,0096	0,0096
0,0p	0,0p		0,03	0,03	0,03	0,03
r/0,0p	r/0,0p	EUR/m ²	1,13	1,13	0,32	0,32
V	vrednost gozda:	EUR/m ²	1,13	1,13	0,32	0,32

Izračun ocene donosne vrednosti predmetnega gozdnega zemljišča v EUR/m², je razviden iz gornje tabele.

6.3 Izračun ocene vrednosti gozdnega zemljišča po metodi primerljivih prodaj

Dosledna izvedba metode primerljivih prodaj z ustreznim naborom podatkov in potrebnimi prilagoditvami je glede na različno proizvodno zmogljivost zemljišč in različna stanja sestojev pri gozdnih zemljiščih precej zahtevna in težje izvedljiva.

Pridobil, ovrednotil in upošteval sem podatke iz evidence trga nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava Republike Slovenije in je dostopna na spletnem naslovu <https://eprostor.gov.si/ETN-JV/>. Upošteval sem podatke o poslih s kakovostnimi podatki na širšem območju vrednotenja, kjer so enake ali podobne naravne razmere.

Osnovni podatki iz evidence prometa nepremičnin o poslih za gozdna zemljišča na območju Haloz v obdobju od novembra 2022 do februarja 2024 so prikazani v naslednji preglednici:

OBČINA, kraj	Sklenitev posla	Površina	Cena	
		m ²	EUR	EUR/m ²
Jelovice	Nov-22	8.900	7.120	0,80
Spodnji Leskovec	Nov-22	15.850	9.669	0,61
Jelovice	Nov-22	8.900	7.120	0,80
Čermožiše	Nov-22	31.007	20.155	0,65
Skrblje	Nov-22	17.805	10.000	0,56
Skrblje	Dec-22	17.805	12.000	0,67
Jablovec	Jan-23	3.139	1.820	0,58
Gorca	Jan-23	37.889	22.730	0,60
Mali Okič	Jan-23	21.934	10.000	0,46
Hrastovec pod Bočem	Jan-23	5.911	6.500	1,10
Strmec pri Leskovcu	Feb-23	1.180	1.180	1,00
Strmec pri Leskovcu	Feb-23	613	650	1,06
Kočice	Feb-23	6.762	12.000	1,77
Dežno pri Podlehniku	Mar-23	453	317	0,70
Planjsko	Mar-23	13.928	8.315	0,60
Makole	Mar-23	22.669	34.004	1,50
Skrblje	Mar-23	115	115	1,00

OBČINA, kraj	Sklenitev posla	Površina	Cena	
		m ²	EUR	EUR/m ²
Planjsko	Mar-23	13.928	8.315	0,60
Gradišča	Apr-23	8.122	6.000	0,74
Kupčinja vrh	May-23	20.176	10.088	0,50
Čermožiše	May-23	181.588	72.635	0,40
Janški vrh	May-23	1.137	2.274	2,00
Zakl	Jun-23	5.143	4.114	0,80
Jelovice	Jun-23	14.013	7.707	0,55
Dežno pri Makolah	Jul-23	25.528	16.426	0,64
Dobrina	Jul-23	13.842	7.000	0,51
Stoperce	Aug-23	89.023	65.000	0,73
Žetale	Sep-23	2.996	1.500	0,50
Dolena	Sep-23	4.414	2.500	0,57
Goričak	Sep-23	2.006	2.407	1,20
Kočice	Oct-23	50.159	25.080	0,50
Kupčinja vrh	Oct-23	51.040	21.692	0,43
Korenjak	Oct-23	53.665	70.000	1,30
Gradišča	Oct-23	13.132	15.754	1,20
Paradiž	Dec-23	1.330	1.000	0,75
Velika Varnica	Jan-24	15.917	6.000	0,38
Kupčinja vrh	Feb-24	30.286	17.500	0,58
Pohorje	Feb-24	19.915	16.000	0,80
Skupaj		832.220	542.687	0,65
Mediana				0,66

Cene gozdnih zemljišč pri prometu z gozdovi na širšem območju ocenjevanja se gibljejo v razponu, ki sega od 0,38 do 2,00 EUR/m². Povprečna cena gozdnih zemljišč znaša 0,65 EUR/m². Mediana, ki jo upoštevamo kot ustrezno srednjo vrednost, je 0,66 EUR/m².

Podatkov o doseženih cenah pri prometu gozdnih zemljišč za širše območje je dovolj za okvirno oceno tržne vrednosti. Na podlagi pregleda podatkov trga ugotavljam, da je v točki 6.2 ocenjena vrednost gozdnih zemljišč v okvirih doseženih cen pri prometu z gozdovi in jo upoštevam kot ustrezno oceno tržne vrednosti.

6.4 Izračun ocene vrednosti gozdnega zemljišča po metodi stroškovne vrednosti gozda

V skladu z metodologijo (Krajčič et al., 2013), je pri gozdovih mlajših od 30 let, ki niso umetno osnovani, stroškovna vrednost gozda enaka vrednosti golega gozdnega zemljišča. Le-to ocenimo kot 20 % povprečne cene gozdnih zemljišč po metodi primerljivih prodaj oziroma po metodi primerjalne vrednosti. Vrednost zemljišča na delu parc. št. 381/2, k.o. 505 Čermožiše na kateri je mladovje oziroma sestoj mlajši od 30 let:

$$V = \text{mediana (€)} \times 0,20 = 0,66 \text{ EUR} \times 0,20 = 0,13 \text{ EUR/m}^2$$

Stroškovna vrednost zemljišča na delu parc. št. 381/2, k.o. 505 Čermožiše je 0,13 EUR/m².

7. SKLEP O OCENI TRŽNE VREDNOSTI GOZDNEGA ZEMLJIŠČA

Oceno tržne vrednosti gozdnih zemljišč s parc. št. 381/2-del, 384 in 385 določim z metodo donosne vrednosti gozda.

Oceno tržne vrednosti gozdnega zemljišča s parc. št. 381/2-del določim z metodo stroškovne vrednosti gozda, ki znaša 0,13 EUR/m².

Ocena tržne vrednosti obravnavanih gozdnih zemljišč v k.o. 505 Čermožiše:

K.o.	Št. parc.	Razv.faza	Površina (m ²)	EUR/m ²	EUR
505 Čermožiše	381/2-del	debeljak	7.530	1,13	8.508,90
505 Čermožiše	381/2-del	mladovje	7.000	0,13	910,00
505 Čermožiše	381/2 skupaj		14.530		9.418,90
505 Čermožiše	384-del	debeljak	14.216	1,13	16.064,08
505 Čermožiše	384-del	letvenjak, drogovnjak	10.946	0,32	3.502,72
505 Čermožiše	384 skupaj		25.162		19.566,80
505 Čermožiše	385		1.334	0,32	426,88
Skupaj:			41.026	0,72	29.412,58

Ocena tržne vrednosti obravnavanega gozdnega zemljišča v k.o. 505 Čermožiše znaša 29.412,58 EUR.

Vrednost nepremičnine je določena na dan izdelave cenitve.

Mag. Ljuban CENČIČ, univ. dipl. inž. gozd.
Sodni cenilec za gozdarstvo



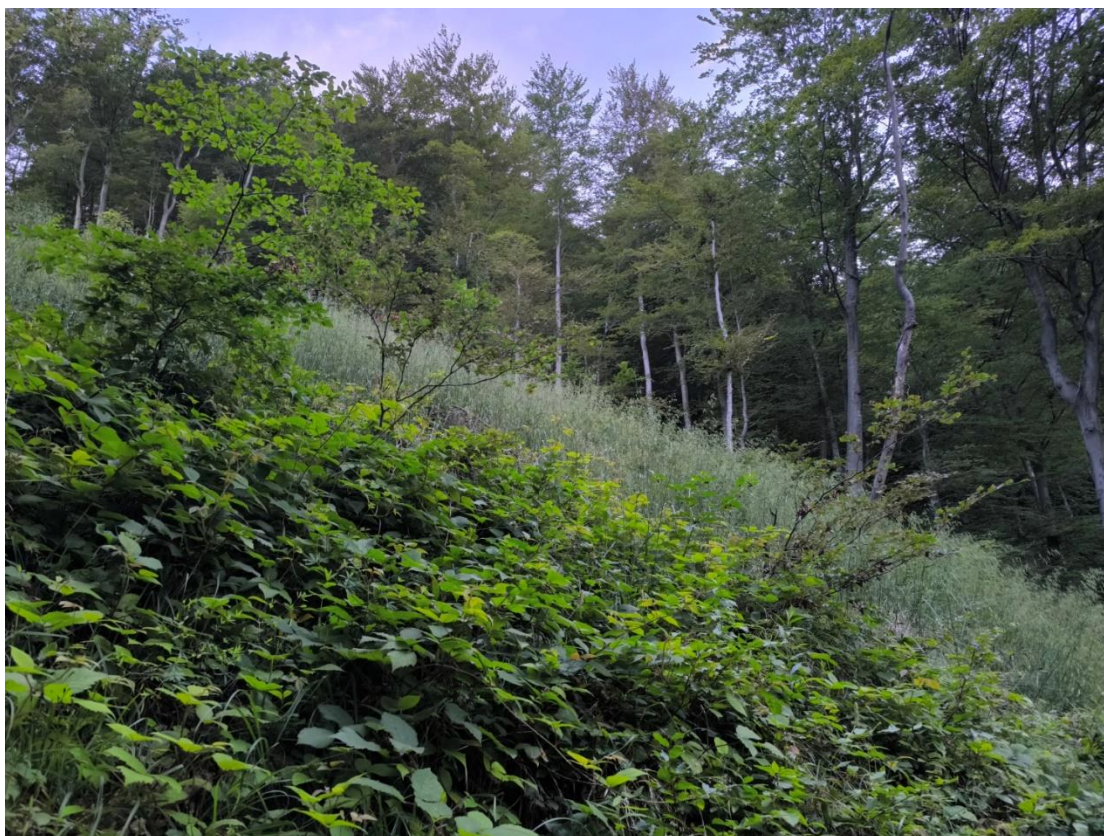
8. PRILOGE

- Fotografije

Fotografije



Fotografija 1.: parc. št. 381/2, debeljak na zgornjem delu parcele



Fotografija 2.: parc. št. 381/2 ; mladovje na spodnjem delu parcele



Fotografija 3.: parc. št. 384; debeljak na zgornjem delu parcele



Fotografija 4.: parc. št. 384; letvenjak in drogovnjak na spodnjem delu parcele



Fotografija 5.: parc. št. 385