

Bojan BRAČIČ, univ.dipl.inž.gozd.,
Sodni cenilec in izvedenec za gozdarstvo
Gornja vas 6, 3206 Stranice
Tel: 03 5 763 355, GSM: 041/657-577

IZVEDENSKO MNENJE

VREDNOSTI GOZDA

Izvršilna zadeva I 85/2022 upnika:

Marjetka PODGRAJŠEK, Tovarniška cesta 18a, Zreče, ki ga zastopa
ANDREJA ZIDANŠEK – ODVETNICA, Cesta na Roglo 0111, Zreče,
Konjicah,

zoper dolžnika:

Franc MAVHAR, Hudinja 22, Vitanje,

Naročnik : **OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKIH KONJICAH,**
Mestni Trg 6, Slovenske Konjice,

Mnenje izdelal : **Bojan BRAČIČ, univ.dipl.inž.gozd.**



1. UVOD

Okrajno sodišče v Slovenskih Konjicah, me je s sklepom opr. št I 85/2022 z dne 9. 5. 2023 imenovalo za sodnega cenilca gozdarske stroke, z nalogo, da opravi cenitev spodaj navedenih nepremičnin. Za potrebe cenitve smo cenilci za 30. 5. 2023 razpisali terenski ogled, ki pa je bil s strani sodišča preklican zaradi groženj. Tako smo na ponovni dopis sodišča iz dne 21.03.2024 ponovno razpisali terenski ogled za 23.04.2024.

Zemljiškoknjižni podatki:

K.O.	Parcelna številka	Ime in PRIIMEK	Naslov	Delež
1091 Hudinja	183/2 183/3 183/4 167	Franc Mavhar	Hudinja 22, Vitanje	1/1

Podatki o vrstah rabe:

K.O.	Parcelna številka	Površina (m2)	Namenska raba	Površina (%)	Ocenjena površina (m2)
1091 Hudinja	183/2	1.172	Gozdna zemljišča	100	1.172
1091 Hudinja	183/3	1.575	Gozdna zemljišča	100	457
1091 Hudinja	183/4	111	Gozdna zemljišča	100	111
1091 Hudinja	167	734	Druga kmetijska zemljišča	100	734
SKUPAJ		3.592			2.474

Cenitveno poročilo je potrebno izdelati v enem izvodu in ga preko portala eSodstvo podati nazivnemu sodišču.

TERENSKI OGLED

Dne 23.04.2024 ob 17.00 uri je bil opravljen podroben terenski ogled parcel s ciljem, da se ugotovi dejansko stanje gozda na parcelah, določi METODA OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI in da se določijo vhodi za izračun tržne vrednosti.

Na skupni terenski ogled so bile vabljene vse stranke in njihovi pooblaščenici ter ostala dva sodna cenilca. Glede na grožnje v preteklem letu smo terenski ogled opravili v spremstvu policistov iz PP Slov. Konjice.

Ogleda se poleg vseh treh izvedencev in policistov PP Slov. Konjice ni udeležil nihče drug. Dolžnik Franc Mavhar se je odpeljal od doma in ga do konca postopka ni bilo. Med samim postopkom se je domov pripeljal njegov sin Jure Mavhar, ki pa ni bil stranka v postopku. Z cenilcem kmetijske stroke sva opravila obhod in fotografirala stanje.

3. OPIS GOZDNIH PARCEL

Parcele ležijo v Celjskem gozdnogospodarskem območju v gozdnogospodarski enoti Vitanje, v katastrski občini Hudinja (1091), oddelek 37063A, v občini Vitanje.

V odseku 37063A so poudarjene naslednje funkcije: LESNOPROIZVODNA, OHRANJANJE BIOTSKE RAZNOVRSTNOSTI, HIDROLOŠKA, PRIDOBIVANJA DRUGIH GOZDNIH DOBRIN REKREACIJSKA, VAROVANJA KULTURNE DEDIŠČINE IN ESTETSKA funkcija. Gre za gladko pobočje na nadmorski višini okrog 800 – 850 metrov s povprečnim naklonom okrog 10 stopinj. Matična kamnina so gnajsi. Rastiščno spadajo ti gozdovi v rastiščnogojitveni razred Zasmrečena bukovja na kislih podlagah, kjer prevladuje gozdna združba Kisloljubno gorsko – zgornjegorsko bukovje z belkasto bekico - 100%.

Parcele so za potrebe spravila lesa dovolj odprte s pravilnimi potmi (1000%), zato je način spravila lesa s traktorjem.

Parcela št. 183/2, K.O. Hudinja se po podatkih GURS vodi tako pod dejansko kot namensko rabo kot gozdno zemljišče, zato je v celoti ocenjeno kot gozdno zemljišče **kar znaša 1.172 m².**

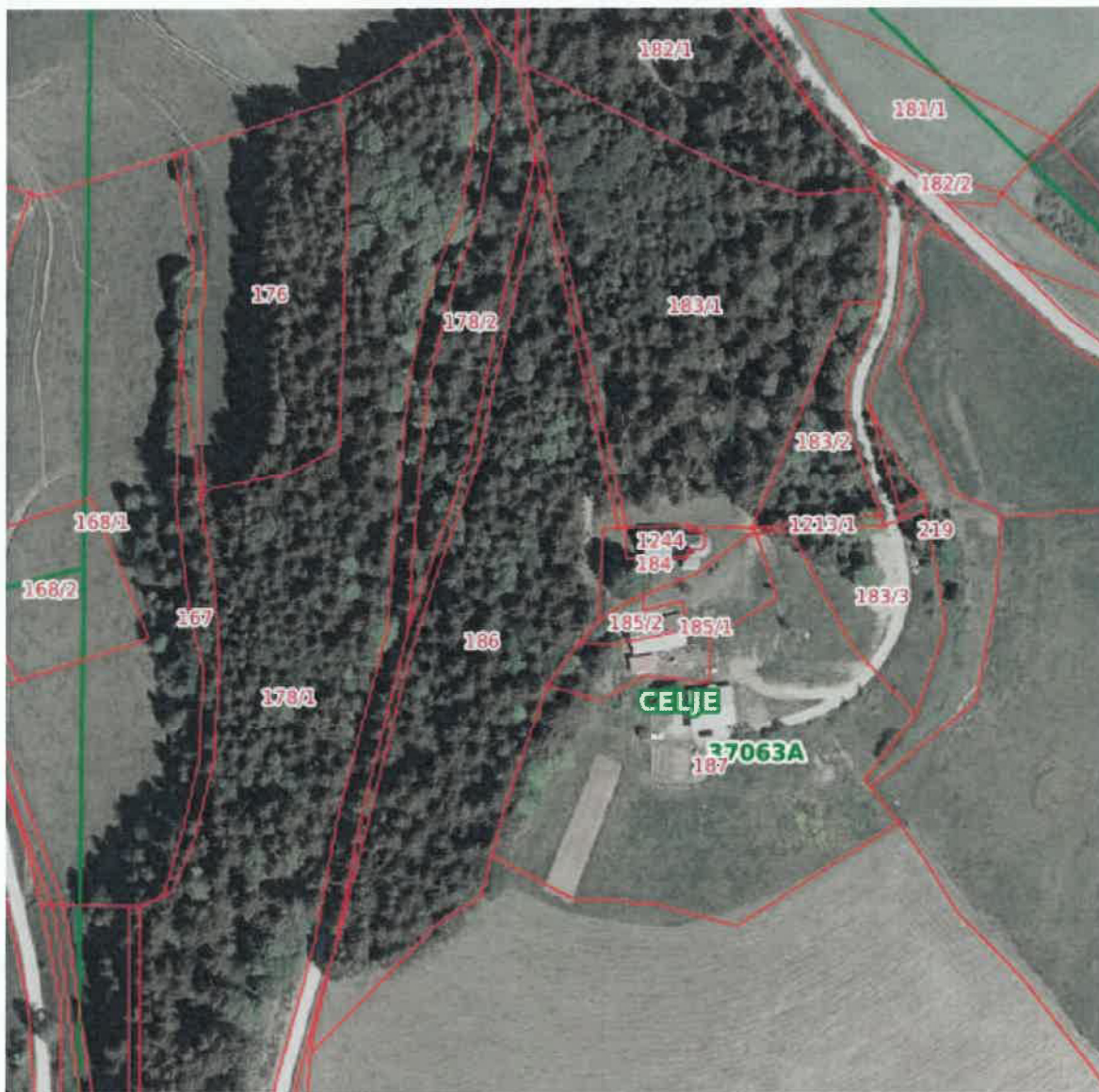
Parcela št. 183/3, K.O. Hudinja se po podatkih GURS vodi pod dejansko rabo kot neplodno zemljišče, gozdno zemljišče in kmetijsko zemljišče. Pod namensko rabo pa kot gozdno zemljišče. **V dogovoru z cenilcem kmetijske stroke kot gozd ocenim površino, ki je po dejanski rabi vodena kot gozd in neplodno zemljišče, kar znaša 457 m².**

Parcela št. 183/4, K.O. Hudinja se po podatkih GURS vodi pod dejansko rabo kot kmetijsko zemljišče. Pod namensko rabo pa kot gozdno zemljišče. Parcela je v naravi porasla z gozdom zato v **dogovoru z cenilcem kmetijske stroke kot gozd ocenim celotno površino, kar znaša 111 m².**

Parcela št. 167, K.O. Hudinja se po podatkih GURS vodi pod dejansko rabo kot gozdno in kmetijsko zemljišče. Pod namensko rabo pa kot kmetijsko. Parcela je v naravi porasla z gozdom zato v **dogovoru z cenilcem kmetijske stroke kot gozd ocenim celotno površino, kar znaša 734 m².**

Parcele ležijo v neposredni bližini cerkve Sv. Vid. Gre za pobočje na nadmorski višini okrog 800 do 850m, naklon terena okrog 10 stopinj. Parcele porašča drogovnjak in sestoj v obnovi sm 96%, rd.bora 2% in pl.list 2%, vrzelastega sklepa, normalne sestojne zasnove, slabo negovan.

Parcele so za potrebe spravila lesa dovolj dovolj odprte s pravilnimi potmi, zato je spravilo s traktorjem. Spravilna razdalja 80 m.



Parcele 183/2, 183/3, 183/4 in 167 vse K.O. Hudinja

4. VREDNOST GOZDA

Cenitev vrednosti gozda je bila izdelana v skladu z Enotno metodologijo za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda.

Pri izračunu vrednosti gozda je uporabljen cenik gozdnih lesnih sortimentov in cenik dela, ki ga uporablja družba SiDG RS in spletni portal WoodChainManager.

Za izračun vrednosti gozda se uporabi **metoda donosne vrednosti gozda** in sicer po metodi trajnih letnih donosov po formuli:

$$V = \frac{\text{čisti donos (€)}}{\text{Obrestna mera (0,0p)}} \quad \begin{array}{l} V - \text{donosna vrednost gozda} \\ p - \text{odstotek realne rasti gozda} \end{array}$$

Metoda temelji na ugotavljanju čistega donosa gozda, kapitaliziranega z ustrezno obrestno mero. Za naše razmere velja 3% obrestna mera.

Izračun čistega donosa

Osnova za izračun prometne vrednosti gozdov je čisti donos, ki ga daje sestoj vsako leto. Najprej je treba izračunati čisti donos, ki ga dobimo, če od prodajne vrednosti lesa odštejemo proizvodne stroške. Osnova za izračun letnega čistega donosa je letni neto prirastek.

4.1 Sestojni vhodi za izračun vrednosti gozdnega dela parcele št. 183/2, 183/3, 183/4 in 167 vse K.O. Hudinja (1091)

- drevesne vrste (%): sm 96%, rd.bora 2%, pl. lis. 2%,
- neto prirastek na ha: 8,64 m³ iglavcev in 1,10 m³ listavcev, skupaj 9,74 m³;
- proizvodna doba 120 let

4.2 Tehnološki elementi za izračun vrednosti gozdnega dela parcele št. 183/2, 183/3, 183/4 in 167 vse K.O. Hudinja (1091)

- bruto srednje drevo 0,20 m³
- traktorsko spravilo navzdol 80 m
- sečnja 13,0 m³ / 8 ur
- spravilo 18,0 m³ / 8 ur
- dnina za sečnjo je 156,48 €
- dnina za traktorsko spravilo je 270,93 €
- predvidena sortimentacija iglavci: hlodi 10 %, tehnični les 10 %, cel. les 80%;
- predvidena sortimentacija listavci: hlodi 0 %, tehn. les 0 %, drva 100 %

Stroški gozdne proizvodnje - € / m³

Vrsta dela	Norma v m ³	Norma ur/ m ³	Dnina v €	Skupaj €/m ³
Sečnja	13	0,62	156,48	12,0
Spravo	18	0,44	270,93	15,1
Stroški				27,1

Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov na kam. cesti. - € / m³

Iglavci					Listavci			
Sortiment	%	m3	€/ m3	vredn	%	m3	€/ m3	vredn
hlodi	10	0,9	95	82	0	0,0	0	0
teh. (brusni) les	10	0,9	50	43	0	0,0		0
cel. les, drva	80	6,9	35	242	100	1,1	85	94
skup	100	8,6		367	100	1,1		94

Iglavci € / m3	42,5	Listavci € / m3	85,0
		Prodajna cena € / m3	47,3

Cisti donos iglavci € / m3	15,4	Cisti donos listavci €/m3	20,2
----------------------------	------	---------------------------	------

Čisti donos gozda na hektar

	€/ m3	m3/ha	skupaj	
iglavci	15,4	8,6	133	
listavci	20,2	1,1	22	
Skupaj	16,0	9,7	155	€/ha

4.3 Izračun donosne vrednosti gozdnega dela parcele št. 183/2, 183/3, 183/4 in 167 vse K.O. Hudinja (1091)

A	Parcelna številka	183/2	183/3	183/4	167
B	Površina gozdne parcele v m ²	1.172	457	111	734
C	Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov na KC v EUR/m ³	47,3	47,3	47,3	47,3
Č	Stroški gozdne proizvodnje v EUR/m ³	27,1	27,1	27,1	27,1
D	Vrednost čistega donosa v EUR/ ha	155	155	155	155
E	Realna rast	0,03	0,03	0,03	0,03
F	Vrednost parcele v EUR/ m²: D/ E	0,52	0,52	0,52	0,52
G	Vrednost gozdne parcele v EUR = B * F	609,44	237,64	57,72	381,68

4.4 Rekapitulacija vrednosti gozda po posameznih parcelah

Parcela št.	Površina gozda (m ²)	Vrednost parcele (EUR)	Z besedo v (€)
183/2	1.172	609,44	Šesto devet 44/100
183/3	457	237,64	Dvesto sedemintrideset 64/100
183/4	111	57,72	Sedeminpetdeset 72/100
167	734	381,68	Tristo enainosemdeset 68/100
Skupaj	2.474	1286,48	Tisoč dvesto šestinosemdeset 48/100

5. ZAKLJUČEK

1. Za izračun vrednosti gozda se uporabi **metoda donosne vrednosti gozda** in sicer po metodi trajnih letnih donosov.
2. Tržna vrednost nepremičnine je:

Vrednost gozdne parcele št. 183/2, K.O. Hudinja je 609,44 €.

Vrednost gozdnega dela parcele št. 183/3, K.O. Hudinja je 237,64 €.

Vrednost gozdne parcele št. 183/4, K.O. Hudinja je 57,72 €.

Vrednost gozdne parcele št. 167, K.O. Hudinja je 381,68 €.

Skupna vrednost gozdnega dela parcel št. 183/2, 183/3, 183/4 in 167 vse K.O. Hudinja je 1.286,48 €.

3. Pri oceni gozda nisem zmanjševal vrednosti gozda, zaradi določenih pravic, ki ostanejo po prodaji na parceli.
4. Pri ocenjenih gozdnih parcelah gre za male površine, ki so prostorsko ločene, zato bi lahko s prodajo po posameznih parcelah dosegli večjo ceno in hitrejšo poplačilo.

6. PODLAGE ZA CENITEV

- Winkler, I.: Cenitve gozdov in gozdnih škod, , Ljubljana 1996,
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Ljubljana 2013,
- Zakon o gozdovih. Ur.l RS , 30/1993,
- uredba o določitvi modelov za vrednotenje nepremičnin (Ur. list RS, št. 95, z dne 25.11.2011,
- cenik gozdarskih del gozdarskih izvajalskih podjetij;
- cenik gozdnih lesnih sortimentov, ki ga uporabljajo gozdarska izvajalska podjetja
- Pravilnik o financiranju in sofinanciranju vlaganj v gozdove. Ur.l RS , 73/2008,
- Pravilnik o gozdnogospodarskih in gozdnogojitvenih načrtih. Ur.l RS , 12/2008,
- opis sestoja GE Vitanje 37063A,
- Podatki o parceli (<http://prostor.gov.si>),
- ortofoto posnetek,
- Spletni pregledovalnik WCW WoodChain Maneger,
- Spletni pregledovalnik podatkov o gozdovih.

7. IZJAVA IZVEDENCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam:

- da so v zapisniku prikazani podatki in informacije, preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, meritve, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja ali pojava kakršnega koli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti ni nihče dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo sestavljeno v skladu z določilom, ki jih vsebujejo **Slovenski poslovni standardi**,
- za vsa pojasnila v zvezi s cenitvijo se lahko lastnik gozdnega zemljišča direktno obrača na avtorja izvedenskega mnenja.

8. PRILOGE

1. slika gozda parcele št. 183/2, K.O. Hudinja (1091),
2. slika gozda parcele št. 183/3, K.O. Hudinja (1091),
3. slika gozda parcele št. 183/4, K.O. Hudinja (1091),
4. slika gozda parcele št. 167, K.O. Hudinja (1091).

Stranice, 22.05.2024



Bojan BRAČIČ



Priloga št. 1: slika gozda parcele št. 183/2, K.O. Hudinja (1091),



Priloga št. 2: slika gozda parcele št. 183/3, K.O. Hudinja (1091),



Priloga št. 3: slika gozda parcele št. 183/4, K.O. Hudinja (1091),



Priloga št. 4: slika gozda parcele št. 167, K.O. Hudinja (1091),