



Anton Miklavčič, univ.dipl.ing.gozd.
Sodni izvedenec in cenilec gozdarske stroke
Pod gozdom IV/13, 1290 Grosuplje

Tel. 01 7872 397, GSM 041 877 773
E-mail: tone.miklavcic@masicom.net

Okrajno sodišče v Grosupljem
Grosuplje, Adamičeva 6, 1290 Grosuplje

Zadeva: Cenitev gozdnih parcel v izvršilni zadevi 3039 I 184/2017

Po Sklepu Okrajnega sodišča v Grosupljem v izvršilni zadevi upnika: Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije, Dunajska cesta 021, Ljubljana, proti dolžniku: ANDREJ HABIČ, Mejačeva ulica 11/A, zaradi izterjave nadomestila preživnine v višini 2.804,04 €, sem bil določen za cenitev nepremičnin, ki so gozdna zemljišča in sicer:

Katastrska občina	parcelna št.	površina m2
1799 Videm	1048/106	7.780
1801 Kompolje	805/37	1.590
1801 Kompolje	1318/20	8.634
1801 Kompolje	1318/67	12.963
1801 Kompolje	1318/81	2.737
1801 Kompolje	1318/115	3.340
1801 Kompolje	1601/5	1.320
1801 Kompolje	1776/57	2.302
1801 Kompolje	1776/134	2.689
1801 Kompolje	1776/137	2.660
S k u p a j :		46.015 m2

Površine gozdov v posameznih parcelah sem povzel po katastrskih podatkih.

Ogled gozdnih parcel na kraju samem sem opravil dne 30. 8. 2017.

Podlage za cenitev:

- Ogled gozdov na kraju samem z oceno in izmero elementov za izračun vrednosti.
- Cenitev gozdov in gozdnih škod – Winkler 1996
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov – Društvo sodnih izvedencev in cenilcev gozdarstva Slovenije
- Zakon o kmetijskih zemljiščih
- Vpogled v področni gozdnogospodarski načrt
- Dosežene cene lesnih sortimentov na prostem trgu,
- Odredba o določitvi normativov za dela v gozdarstvu.
- Zaradi načina gospodarjenja in vrste sestojev uporabim za izračun vrednosti metodo za prebiralne gozdove.
- Primerjava z doseženimi cenami podobnih gozdov v tem območju
- Valuta cenitve je avgust 2017.

Izjava izvedenca

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu preverjeni v skladu z možnostmi, ter uporabljeni v dobri veri, da so točni;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi pogoji navedenimi v tem poročilu in da so nepristranski;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- sem osebno preveril podatke o nepremičninah, ki so predmet tega poročila;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili, ki jih vsebujejo Slovenski poslovno finančni standardi.

Ugotovitve in izračuni

Parcela 1799 1048/106

Parcela se nahaja v gozdnem predelu Videmski hrib pri razcepu gozdnih cest Mala gora in Mrzle doline. Zemljišče je kamnito, razen v dolini in ima SV lego. Tla so različnih globin, sveža in plodna. Prevladuje gozdna združba Abieti Fagetum. Parcelo porašča bukov sestoje v fazi mlajšega debeljaka, povprečne kakovosti, v dostopnejšem delu vrzelast z ocenjeno lesno zalogo 280 m³/ha. Spravilo traktorsko navzdol na razdalji do 200 m.

Osnove za izračun	iglavci	listavci
- povprečna prod. cena lesa €/m ³		45,00
- proizvodni stroški €/m ³		25,00
- vrednost lesa na panju €/m ³		20,00

Letni donos listavcev (R) pri 2,50 % letnem prirastku = 123,20 €/ha

Vrednost za gozd: $V = R / 0,03 = 123,20 \text{ €} / 0,03 = 0,411 \text{ €/m}^2$

Vrednost parcele št. 1048/106: $7.780 \text{ m}^2 \times 0,411 \text{ €/m}^2 = 3.197,58 \text{ €}$

Parcela 1801 805/37

Parcela leži desno od ceste Kopolje – Struge v ravninskem predelu Mlake. To je z visokim grmovjem in posameznimi drevesi mehkih listavcev zaraščena bivša kmetijska površina. Parcelo sva si ogledala skupaj z izvedencem kmetijske stroke g. Janezom Koširjem in se odločila, da se zemljišče oceni kot gozdna parcela.

Osnove za izračun.

Vegetacija, ki porašča parcelo ni primerna osnova za gozdni sestoje in parcelo ocenjujem kot prazno gozdno zemljišče na podlagi Smernic za ocenjevanje vrednosti gozdov MKGP Slovenije, ki predvidevajo za taka gozdna zemljišča vrednost 20% gospodarskega gozda v podobnih pogojih. Po dostopnih podatkih je to v tem območju 0,70 €/m².

Izračun vrednosti obravnavane parcele je 0,14 €/m² povečan zaradi velikosti zemljišča za 30%, kar zneso končno 0,168 €/m².

Vrednost parcele št. 805/37: 1.590 m² x 0,168 €/m² = 267,12 €

Parcela 1801 1318/20

Ozka in dolga parcela v vznožju Debelega hriba. Zemljišče je suho JZ pobočje zmerne nagiba, mestoma skalovito, tla degradirana zaradi preteklega steljarjenja. Gozdna združba *Quercus carpinetum luzuletosum*. Parcelo porašča mešan sestoj belega gabra, hrasta, cere in smreke v deležu do 25%. Listavci slabi, smreka povprečna. Lesna zaloga 220 m³/ha. Spravilo do 300 m navzdol.

Osnove za izračun	iglavci	listavci
- povprečna prod. cena lesa €/m ³	56,00	40,25
- proizvodni stroški €/m ³	21,30	24,13
- vrednost lesa na panju €/m ³	34,70	16,12

Letni donos iglavcev (R) pri 2,20 % letnem prirastku = 35,69 €/ha

Letni donos listavcev (R) pri 2,20 % letnem prirastku = 51,49 €/ha

Vrednost za gozd: $V = R/0,0p = 87,18 \text{ €} / 0,03 = 0,291 \text{ €/m}^2$

Vrednost parcele št. 1318/20: 8.634 m² x 0,291 €/m² = 2.512,49 €

Parcela 1801 1318/67

Parcela leži v vznožju Malega Tisovca nad kmet. površinami Laz. Zemljišče je JZ zmerno nagnjeno pobočje. Tla na apnenčasti skaloviti podlagi različnih globin so suha in degradirana. Prevladuje gozdna združba *Quercus carpinetum luzuletosum*. Parcelo porašča sestoj belega gabra, cere in gradna. Del gradna je primeren za teh. les, ostalo so drva. Lesno zalogo ocenjujem na 270 m³/ha. Spravilo traktorsko do 300 m navzdol.

Osnove za izračun	iglavci	listavci
- povprečna prod. cena lesa €/m ³		42,00
- proizvodni stroški €/m ³		21,30
- vrednost lesa na panju €/m ³		20,70

Letni donos listavcev (R) pri 2,50 % letnem prirastku = 122,95 €/ha

Vrednost za gozd: $V = R/0,0p = 122,95 \text{ €} / 0,03 = 0,410 \text{ €/m}^2$

Vrednost parcele št. 1318/67: 12.963 m² x 0,410 €/m² = 5.314,83 €

Parcela 1801 1318/81

Parcela se nahaja v gozdnem predelu Tali pod vznožjem Malega Tisovca. Zemljišče je valovito, tla so globoka in plodna. Parcelo porašča vrzelast in močno izsekan debeljak bukve in posamične smreke z ocenjeno lesno zalogo 180 m³/ha. Spravilna razdalja je do 300 m.

Osnove za izračun	iglavci	listavci
- povprečna prod. cena lesa €/m ³	58,50	42,00
- proizvodni stroški €/m ³	21,30	23,05
- vrednost lesa na panju €/m ³	37,20	18,95

Letni donos iglavcev (R) pri 2,50 % letnem prirastku = 14,23 €/ha
 Letni donos listavcev (R) pri 2,20 % letnem prirastku = 67,54 €/ha

Vrednost za gozd: $V = R/0,0p = 81,77 \text{ €} / 0,03 = 0,272 \text{ €/m}^2$

Vrednost parcele št. 1318/81: $2.737 \text{ m}^2 \times 0,272 \text{ €/m}^2 = 744,46 \text{ €}$

Parcela 1801 1318/115

Parcela leži visoko v pobočju Debelega hriba. Sestojno in rastiščno je podobna kot parcela 1318/67, samo pravilna razdalja je daljša in sicer do 500 m navzdol.

Osnove za izračun	iglavci	listavci
- povprečna prod. cena lesa €/m ³		42,00
- proizvodni stroški €/m ³		24,00
- vrednost lesa na panju €/m ³		18,00

Letni donos listavcev (R) pri 2,20 % letnem prirastku = 87,12 €/ha

Vrednost za gozd: $V = R/0,0p = 87,12 \text{ €} / 0,03 = 0,290 \text{ €/m}^2$

Vrednost parcele št. 1318/115: $3.340 \text{ m}^2 \times 0,290 \text{ €/m}^2 = 968,60 \text{ €}$

Parcela 1801 1601/5

Parcela leži JZ od naselja Kopolje v vznožju Male gore nad ravninskim predelom kmetijskih zemljišč. Zemljišče je gladko SV lege, tla so globoka in zaradi steljarjenja degradirana. Parcelo porašča čisti gabrov sestoj panjevskega porekla z ocenjeno lesno zalogo 200 m³/ha. Spravilo po poljski poti na razdalji do 300 m.

Osnove za izračun	iglavci	listavci
- povprečna prod. cena lesa €/m ³		35,00
- proizvodni stroški €/m ³		25,00
- vrednost lesa na panju €/m ³		10,00

Letni donos listavcev (R) pri 3,00 % letnem prirastku = 52,80 €/ha

Vrednost za gozd: $V = R/0,0p = 52,80 \text{ €} / 0,03 = 0,176 \text{ €/m}^2$

Zaradi položaja in velikosti parcele korigiram vrednost za 30%, kar znesse $0,229 \text{ €/m}^2$

Vrednost parcele št. 1601/5: $1.320 \text{ m}^2 \times 0,229 \text{ €/m}^2 = 302,28 \text{ €}$

Parcela 1801 1776/57

Parcela se nahaja v gozdnem predelu Mala gora nad novo gozdno cesto. Zemljišče je zmerno strmo in skalovito SV pobočje. Matično podlago tvorijo kredni apnenci na katerih so razvita gozdna tla različnih globin, razmeroma sveža in plodna. Prevladuje gozdna združba Abieti Fagetum. Parcelo porašča bukov debeljak povprečne kvalitete z manjšo primesjo jelke in lesno zalogo $240 \text{ m}^3/\text{ha}$. Spravilo z ročnim dospravilom na razdalji do 150 m .

Osnove za izračun	iglavci	listavci
- povprečna prod. cena lesa €/m ³		40,00
- proizvodni stroški €/m ³		24,80
- vrednost lesa na panju €/m ³		19,20

Letni donos listavcev (R) pri 2,20 % letnem prirastku = $89,21 \text{ €/ha}$

Vrednost za gozd: $V = R/0,0p = 89,21 \text{ €} / 0,03 = 0,297 \text{ €/m}^2$

Vrednost parcele št. 1776/57: $2.302 \text{ m}^2 \times 0,297 \text{ €/m}^2 = 683,69 \text{ €}$

Parcela 1801 1776/134

Parcela leži na strmem in skalovitem SV pobočju Male gore ob kompleksu državnih gozdov. V spodnjem delu jo seka gozdna cesta. Matična podlaga so apnenci, tla različnih globin so slabo plodna. Prevladuje gozdna združba Abieti Fagetum. Parcelo porašča nekvaliteten bukov sestoj z manjšo primesjo jelke in ocenjeno lesno zalogo $230 \text{ m}^3/\text{ha}$. Spravilo je zahtevno na razdalji do 200 m z ročnim dospravilom.

Osnove za izračun	iglavci	listavci
- povprečna prod. cena lesa €/m ³	50,00	43,00
- proizvodni stroški €/m ³	24,85	26,60
- vrednost lesa na panju €/m ³	25,15	16,40

Letni donos iglavcev (R) pri 2,00% letnem prirastku = $19,67 \text{ €/ha}$

Letni donos listavcev (R) pri 2,00 % letnem prirastku = $53,11 \text{ €/ha}$

Vrednost za gozd: $V = R/0,0p = 72,78 \text{ €} / 0,03 = 0,243 \text{ €/m}^2$

Vrednost parcele št. 1776/134: $2.689 \text{ m}^2 \times 0,243 \text{ €/m}^2 = 653,43 \text{ €}$

Parcela 1801 1776/137

Parcela se nahaja v spodnjem delu Strme rebri v podobnih pogojih kot parcela 1776/134. Bukov sestoj z 20% primesjo jelke in ocenjeno lesno zalogo 250 m³/ha. Parcela je dosegljiva z gozdno cesto s spodnje strani, tako da je možno spravilo na razdalji do 150 m navzdol.

Osnove za izračun	iglavci	listavci
- povprečna prod. cena lesa €/m ³	50,00	43,00
- proizvodni stroški €/m ³	23,10	24,85
- vrednost lesa na panju €/m ³	26,90	18,15

Letni donos iglavcev (R) pri 2,00% letnem prirastku = 22,35 €/ha

Letni donos listavcev (R) pri 2,00 % letnem prirastku = 63,89 €/ha

Vrednost za gozd: $V = R/0,0p = 86,24 \text{ €} / 0,03 = 0,287 \text{ €/m}^2$

Vrednost parcele št. 1776/137: $2.660 \text{ m}^2 \times 0,287 \text{ €/m}^2 = 763,42 \text{ €}$

ZAKLJUČEK

Nepremičnine v izvršilni zadevi I 184/2017 Okrajnega sodišča v Grosupljem, ki so v naravi gozdovi ocenjujem in sicer:

Šifra k.o.	parcelna št.	površina m ²	cena €	vrednost €	delež 1/6 €
1799	1048/106 ✓	7.780	0,411	3.197,58	532,93
1801	805/37 ✓	1.590	0,168	267,12	44,52
1801	1318/20 ✓	8.634	0,291	2.512,49	418,75
1801	1318/67 ✓	12.963	0,410	5.314,83	885,80
1801	1318/81 ✓	2.737	0,272	744,46	124,08
1801	1318/115 ✓	3.340	0,290	968,60	161,43
1801	1601/5 ✓	1.320	0,229	302,28	50,38
1801	1776/57 ✓	2.302	0,297	683,69	113,95
1801	1776/134 ✓	2.689	0,243	653,43	108,90
1801	1776/137 ✓	2.660	0,287	763,42	127,24
Skupaj:		46.015 m ²		15.407,90 €	2.567,98 €

Grosuplje, 4. septembra 2017.



Anton Miklavčič