

S sklepom Okrajnega sodišča v Sežani 0527 I 124/2021, z dne 04.01.2022, me je okrajna sodnica Aleksandra Mirc Gombač v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Šubičeva ulica 2, 1000 Ljubljana, proti dolžniku: Zvone Grunwald, Postojnska ulica 23 Ljubljana - dostava, določila za cenilca gozdarske stroke z nalogo, da podam pismeno izvedeniško mnenje o vrednosti nepremičnine: parc. št. 1620 (del), 934/2 (del), 861/8, 828 (del), 812 (del), 818 (del), 810 (del), 640 (del), 636/9 (del), 462 (del), 1277/5 (del), 1483/2 (del) in 1115 vse k.o. Famlje, last dolžnika do 31/240-tin.

Po pregledu parcel sva se z cenilcem kmetijske stroke dogovorila, da parcelne št. 1277/5, 1620, 934/2, 828 v celoti ocenim jaz, medtem ko parcelne št. 636/9, 462 v celoti oceni kmetijski cenilec. Končni ogled parcel sem opravil dne 2. 4. 2022.

A. Opis stanja zemljišča, ki je po naravi gozd

1. Parcela št. 1115, površine 31 90 m² in parcela št. 1277/5, površine 24 17 m² k.o. Famlje, odsek 10079A, GGE Kras II.

- Lega: Vrtačasto
- Geološka podlaga: Apnenec
- Tla: Rjava tla
- Gozdna združba: *Primorsko hrastovje in črnogabrovje*
- Rastišchnogojitveni razred: Toploljubna hrastovja na karbonatih
- Sestoj: Drogovnjak do debeljak cera (70 %), črnega gabra (20 %) in ostalih listavcev (10 %). Gozd je glede na rastiščne razmere povprečne kvalitete. Pričakujemo lahko proizvodnjo slabe hlodovine in drv. (Cera: C 10, D 20%, Drva 70%; Črni gaber: Drva 100%; Ostali listavci: Drva 100%). Sečno pravilni pogoji so zadovoljivi (povprečno debelinski razred A, ugodne delavne razmere).

2. Parcela št. 812, površine 1 95 80 m² od tega gozd 1 49 59 m² in parcela št. 1277/5, površine 26 17 m² od tega gozd 45 87 m² k.o. Famlje, odsek 10082B, GGE Kras II.

- Lega: Strmo pobočje
- Geološka podlaga: Apnenec
- Tla: Rjava tla
- Gozdna združba: *Primorsko hrastovje in črnogabrovje – drugotna združba*
- Rastišchnogojitveni razred: Gozdovi toplotljubnih listavcev na karbonatih
- Sestoj: Vrzela drogovnjak črnega gabra (65 %), puhastega hrasta (15%), malega jesena (10 %) in ostalih listavcev (10 %). Gozd je glede na rastiščne razmere slabe kvalitete. Pričakujemo lahko proizvodnjo drv. Sečno pravilni pogoji so oteženi (povprečno debelinski razred A, neugodne delavne razmere).



3. Parcela št. 818, površine 1 69 47 m², od tega gozd 33 22 m² k.o. Famlje, odsek 10082A, GGE Kras II.

- Lega: Strmo pobočje
- Geološka podlaga: Apnenec
- Tla: Rjava tla
- Gozdna združba: *Primorsko hrastovje in črnogabrovje – drugotna združba*
- Rastišchnogojitveni razred: Borovi gozdovi na rastišču toploljubnih list. Na karbonatu
- Sestoj: Drogovnjak črnega bora (80 %), črnega gabra (10 %) in ostalih listavcev (10 %). Gozd je glede na rastiščne razmere povprečne kvalitete. Pričakujemo lahko proizvodnjo slabe hlodovine in drv. (Bor - kvaliteta: C 10%, D 20%, Celuloze 70%; Črni gaber: Drva 100%; Ostali listavci: Drva 100%). Sečno pravilni pogoji so oteženi (povprečno debelinski razred A, neugodne delavne razmere).

4. Parcela št. 828, površine 36 00 m² k.o. Famlje, odsek 10082A, GGE Kras II.

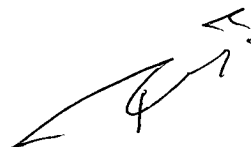
- Lega: Vrtačasto
- Geološka podlaga: Apnenec
- Tla: Rjava tla
- Gozdna združba: *Primorsko hrastovje in črnogabrovje – drugotna združba*
- Rastišchnogojitveni razred: Borovi gozdovi na rastišču toploljubnih list. Na karbonatu
- Sestoj: Sestoj cera (60 %), Črnega gabra (25 %) in ostalih listavcev (15 %). Gozd je glede na rastiščne razmere povprečne kvalitete. Pričakujemo lahko proizvodnjo slabe hlodovine in drv. (Cer - kvaliteta: C 20%, D 35%, Drva 45%; Črni gaber: Drva 100%; Ostali listavci: Drva 100%). Sečno pravilni pogoji so ugodni (povprečno debelinski razred B, ugodne delavne razmere).

5. Parcela št. 861/8, površine 20 86 m², k.o. Famlje, odsek 10080A, GGE Kras II.

- Lega: Ravno
- Geološka podlaga: Apnenec
- Tla: Rjava tla
- Gozdna združba: *Primorsko hrastovje in črnogabrovje z rumenim drenom*
- Rastišchnogojitveni razred: Borovi gozdovi na rastišču toploljubnih list. Na karbonatu
- Sestoj: Debeljak črnega bora (92 %), pionirski listavcev (8 %). Gozd je glede na rastiščne razmere povprečne kvalitete. Pričakujemo lahko proizvodnjo hlodovine in drv. (Bor - kvaliteta: B 15%, C 20%, D 35%, Celuloze 30%; Pionirski listavci: Drva 100%). Sečno pravilni pogoji so ugodni (povprečno debelinski razred B, ugodne delavne razmere).

6. Parcela št. 1620, površine 85 m², parcela št. 934/2, površine 11 50 m² in parcela št. 1483/2, površine 16 30 m² od tega gozd 9 10 m² k.o. Famlje, odsek 10080B, GGE Kras II.

- Lega: Ravno
- Geološka podlaga: Apnenec
- Tla: Rjava tla
- Gozdna združba: *Primorsko gradnovje z jesensko vilovino*
- Rastišchnogojitveni razred: Toploljubna hrastovja na karbonatih
- Sestoj: Vrzela drogovnjak do debeljak cera (50 %), črnega gabra (15 %), gradna (15 %), lipe (7%) in ostalih listavcev (13 %). Gozd je glede na rastiščne razmere slabe kvalitete. Pričakujemo lahko proizvodnjo slabe hlodovine in drv. (Cer: C 10, D 20%, Drva 70%; Graden: B 7% C 15 %, D 25%, Drva 53%; Lipa: B 15% C 33 %, Drva 52%; Črni gaber: Drva 100%; Ostali listavci: Drva 100%). Sečno pravilni pogoji so zadovoljivi (povprečno debelinski razred B, ugodne delavne razmere).



7. Parcela št. 640, površine 64 96 m² od tega gozd 26 96 m² k.o. Famlje, odsek 10078, GGE Kras II.

- Lega: Pobočje
- Geološka podlaga: Apnenec
- Tla: Rjava tla
- Gozdna združba: *Primorsko hrastovje in črnogabrovje*
- Rastiščnogojitveni razred: Toploljubna hrastovja na karbonatih
- Sestoj: Vrzlast drogovnjak do debeljak cera (40 %), črnega gabra (15 %), gradna (10 %), in ostalih listavcev (35%). Gozd je glede na rastiščne razmere slabe kvalitete. Pričakujemo lahko proizvodnjo slabe hlodovine in drv. (Cer: C 10, D 20%, Drva 70%; Gradn: B 5% C 15 %, D 25%, Drva 55%; Črni gaber: Drva 100%; Ostali listavci: Drva 100%). Sečno pravilni pogoji so zadovoljivi (povprečno debelinski razred B, ugodne delavne razmere).

B. Osnove za izračun vrednosti gozdov

- Cenitev gozdov in gozdnih škod; Winkler, I., Ljubljana 1996
- Gozdarski in lesnoindustrijski priročnik, tablice Čokl, M., Ljubljana 1980
- Cenik gozdnih lesnih sortimentov Slovenski državni gozdovi, za april 2022
- Cene gozdarskih storitev; Gozdarski inštitut Slovenije
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov; Krajčič, Hrovat, Šinko, Levanič; Ljubljana 2013
- Pregledovalnik ZGS – vpogled v gozdnogospodarske načrte enot
- Gozdnogospodarski načrti GE Kras II 2018 – 2027, Zavod za gozdove OE Sežana
- Terenski ogled in meritve sestoja
- Obrestna mera je 3%



Slika 1: Gozdna parcela št. 812 k.o. Famlje





Slika 2: Gozdna parcela št. 818 k.o. Famlje



Slika 3: Gozdna parcela št. 828 k.o. Famlje



Slika 4: Gozdna parcela št. 861/8



C. Izračun vrednosti gozda

Za izračun vrednosti nepremičnin sem uporabil metodo donosne vrednosti gozda. Gozdovi dajejo trajne letne donose.

1. Parcela št. 1115, površine 31 90 m² in parcela št. 1277/5, površine 24 17 m² k.o. Famlje
 - Neto letni donos: 2,9 m³/ha
 - Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov: 47,22 €/m³
 - Stroški gozdne proizvodnje: 18,00 €/m³
 - Čisti letni donos: 84,74 €/ha
 - Obrestna mera: 3%
 - Vrednost gozda: 0,28 €/m²
2. Parcela št. 812, površine 1 95 80 m² od tega gozd 1 49 59 m² in parcela št. 1277/5, površine 26 17 m² od tega gozd 45 87 m² k.o. Famlje
 - Neto letni donos: 2,8 m³/ha
 - Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov: 43,36 €/m³
 - Stroški gozdne proizvodnje: 23,00 €/m³
 - Čisti letni donos: 65,41 €/ha
 - Obrestna mera: 3%
 - Vrednost gozda: 0,19 €/m²
3. Parcela št. 818, površine 1 69 47 m², od tega gozd 33 22 m² k.o. Famlje
 - Neto letni donos: 3,2 m³/ha
 - Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov: 42,90 €/m³
 - Stroški gozdne proizvodnje: 23,00 €/m³
 - Čisti letni donos: 63,68 €/ha
 - Obrestna mera: 3%
 - Vrednost gozda: 0,21 €/m²
4. Parcela št. 828, površine 36 00 m² k.o. Famlje
 - Neto letni donos: 3,3 m³/ha
 - Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov: 49,49 €/m³
 - Stroški gozdne proizvodnje: 18,00 €/m³
 - Čisti letni donos: 103,92 €/ha
 - Obrestna mera: 3%
 - Vrednost gozda: 0,35 €/m²
5. Parcela št. 861/8, površine 20 86 m², k.o. Famlje
 - Neto letni donos: 3,2 m³/ha
 - Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov: 54,99 €/m³
 - Stroški gozdne proizvodnje: 18,00 €/m³
 - Čisti letni donos: 118,37 €/ha
 - Obrestna mera: 3%
 - Vrednost gozda: 0,39 €/m²
6. Parcela št. 1620, površine 85 m², parcela št. 934/2, površine 11 50 m² in parcela št. 1483/2, površine 16 30 m² od tega gozd 9 10 m² k.o. Famlje
 - Neto letni donos: 2,7 m³/ha
 - Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov: 55,90 €/m³
 - Stroški gozdne proizvodnje: 18,00 €/m³
 - Čisti letni donos: 102,33 €/ha
 - Obrestna mera: 3%
 - Vrednost gozda: 0,34 €/m²



7. Parcela št. 640, površine 64 96 m² od tega gozd 26 96 m² k.o. Famlje

- Neto letni donos: 2,7 m³/ha
- Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov: 51,16 €/m³
- Stroški gozdne proizvodnje: 18,00 €/m³
- Čisti letni donos: 89,53 €/ha
- Obrestna mera: 3%
- Vrednost gozda: 0,30 €/m²

D. Sklep

Parcelna št.	k.o.	Površina gozda (m ²)	Vrednost (€)	Vrednost deleža (€)
1115	Famlje	3190	893,20	115,37
1277/5	Famlje	2417	676,76	87,41
812 del	Famlje	14959	2.842,21	367,12
810 del	Famlje	4587	871,53	112,57
818 del	Famlje	3322	697,62	90,11
828	Famlje	3600	1.260,00	162,75
861/8	Famlje	2086	813,54	105,08
1483/2 del	Famlje	910	309,40	39,96
1620	Famlje	85	28,90	3,73
934/2	Famlje	1150	391,00	50,50
640 del	Famlje	2696	808,80	104,47
			9.592,96	1.239,09

Vsi podrobni izračuni potrebni za izdelavo cenitve nepremičnine se nahajajo pri avtorju cenitve.

Ilirska Bistrica, 4.4.2022

Izvedenec:

Frenk Prelec, univ. dipl. inž. gozd.

