



VS0048579344

Danijel Pavlin, univ.dipl.inž.gozd.  
SODNI CENILEC ZA GOZDARSTVO  
– GOZDARSTVO SPLOŠNO  
Cirk 6 C; 8261 JESENICE NA DOLENJSKEM

## **CENITEV GOZDA**

po sklepu z dne 28.8.2019 pod opr. št.: 0239. I 67/2019

Datum: 28.9.2019

## I. UVOD

Po sklepu Okrajnega sodišča v Sevnici se v izvršilni zadevi upnika REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ul. 20, Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Šubičeva ulica 2, Ljubljana, zoper dolžnika MATJAŽ METELKO, Cesta 1. maja 14, Senovo opravi cenitev dolžnikovih nepremičnin na parc. št. 368, 370, 352/7, 352/8, 369, 371, 374, 375, 376, 377, 421/2, 422/4 in 373 (vse k.o. Podboršt - 1385), po tržni ceni na dan ceditve. Cenilec mora opraviti cenitev za vsako parcelo posebej in tudi v deležu lastništva dolžnika.

## II. PREDMET CENITVE – GOZDA S PODATKI O LASTNIŠTVU

Predmet ceditve so nepremičnine v lasti Metelko Matjaža 1/1.

Kot cenilec gozdarske stroke sem v dogovoru s cenilcem kmetijske stroke Gabrielom Metelkom ocenil gozdna zemljišča po dejanski rabi po podatkih GURS, razen za parc. št. 377 k.o. Podboršt, ki jo je v celoti ocenil Gabriel Matelko kot kmetijsko zemljišče, zaradi minimalne površine gozdnega zemljišča.

Katastrska občina (k.o.)	Številka parcele	Površina parcele v HA	Gozdno zemljišče v HA	Vrsta dejanske rabe v % po podatkih GURS		
				Gozdno z.	Kmetijsko z.	Pozidano
Podboršt	370	0,1165	0,0490	42,1	57,9	
	352/7	0,3782	0,3782	100,0		
	352/8	0,2000	0,0872	64,5	35,5	
	369	0,1554	0,1554	100,0		
	374	0,0694	0,0694	100,0		
	375	0,2723	0,2723	100,0		
	376	0,1083	0,1083	100,0		
	377	0,2163		6,3	93,7	
	422/4	0,0710	0,0325	45,8	54,2	
	373	0,3106	0,2025	65,2	34,8	

## III. OGLED

Ogled parcel sem izvedel dne 9.9.2019 med 17.00 in 19.00 uro. O času in kraju ogleda nepremičnin sta bila obveščena zastopnik upnika Državno odvetništvo Republike Slovenije, Šubičeva ulica 2, Ljubljana in dolžnik MATJAŽ METELKO, Cesta 1. maja 14, Senovo. Ogleda se ni udeležil nihče od vabljenih.

Meje parcel so bile ugotavljane s pomočjo kart in ortofotoposnetkov (vir PISO) ter GPS, mejnih znamenj nisem našel.

#### IV. ZAKONSKE PODLAGE ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI GOZDOV TER PODATKI IN VIRI

1. Pravilnik o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur.l. RS, št. 7/2002 in nasl.),
2. Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Ur.l. RS, št. 80/2010 in nasl.) <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp>,
3. Zakon o davku na promet z nepremičninami (Ur.l. RS, št. 177/2006),
4. Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 59/1996 in nasl.),
5. Pravilnik o evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 122/08 in spr.)
6. Pravilnik o merjenju in razvrščanju gozdnih lesnih sortimentov (Ur.l. RS, št. 79/2011),
7. Uredba o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti Republike Slovenije (Ur.l. RS, št. 98/2010) in Odredba o določitvi normativov za dela v gozdovih (Ur.l. RS 11/99),
8. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 50/2006 in nasl.)
9. Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin,
10. <http://www.geoprostor.net/piso/>,
11. <http://rkq.gov.si/GERK/viewer.jsp>,
12. <http://www.slonep.net/gozd/gozdovi-slovenije/cene-gozdnih-zemljišč>,
13. Gozdnogospodarski načrt za gozdnogospodarsko enoto Šentjanž (2009-2018), <http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik>; nov g.g. načrt še ni sprejet
14. Cene GLS (gozdnih lesnih sortimentov) na lokalnem trgu,
15. Kalkulativne cene dela in storitev v gozdarstvu,
16. Cenitve gozdov in gozdnih škod, cenilni priročnik; I. Winkler, Ljubljana 1996,
17. Zakon o gozdovih (Ur.l. RS, št. 30/93, 67/02, 110/07, 106/10, 63/13, 17/14, 24/2015, 77/2016),
18. Ponudba kmetijskih in gozdnih zemljišč,
19. Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov (D. Krajčič in ostali, LJ 2013),
20. Gozdarski priročnik, BF-Oddelek za gozdarstvo in obnovljive gozdne vire, Lj 2003,
21. Terenski ogled dne 9.9.2019

#### V. OPIS STANJA:

##### A) Lokacija

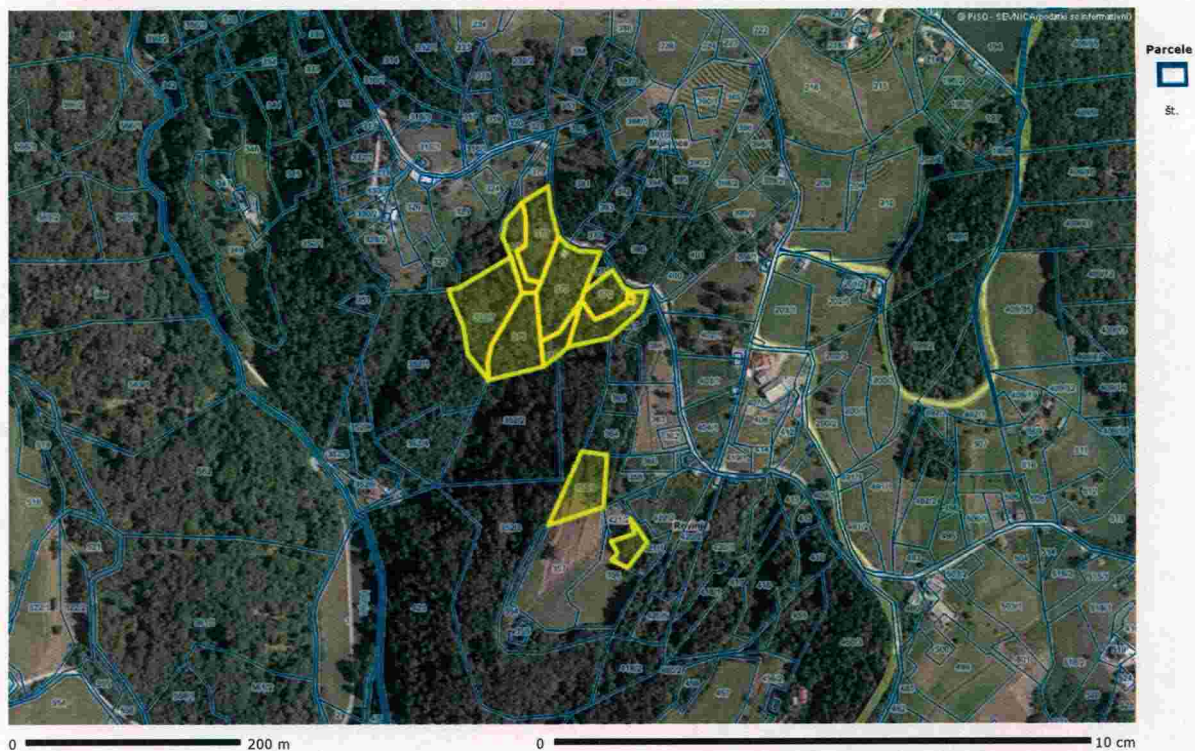
Predmet cenitve je devet relativno majhnih parcel, od katerih jih je pet poraslih samo z gozdom, na ostalih štirih pa je dejanska raba deloma tudi kmetijsko zemljišče (parc.št. 370, 422/4, 352/8 in 373 (vse k.o. Podboršt). Parcele ležijo na strmem južnem (deloma tudi zahodnem) pobočju pod zaselkom Murence v bližini Šentjanža na Dolenjskem. Lokalno poimenovanje domačije je Žonta.

Vse parcele, ki so predmet cenitve, ležijo v odseku 139 A Gozdnogospodarska enota Šentjanž.

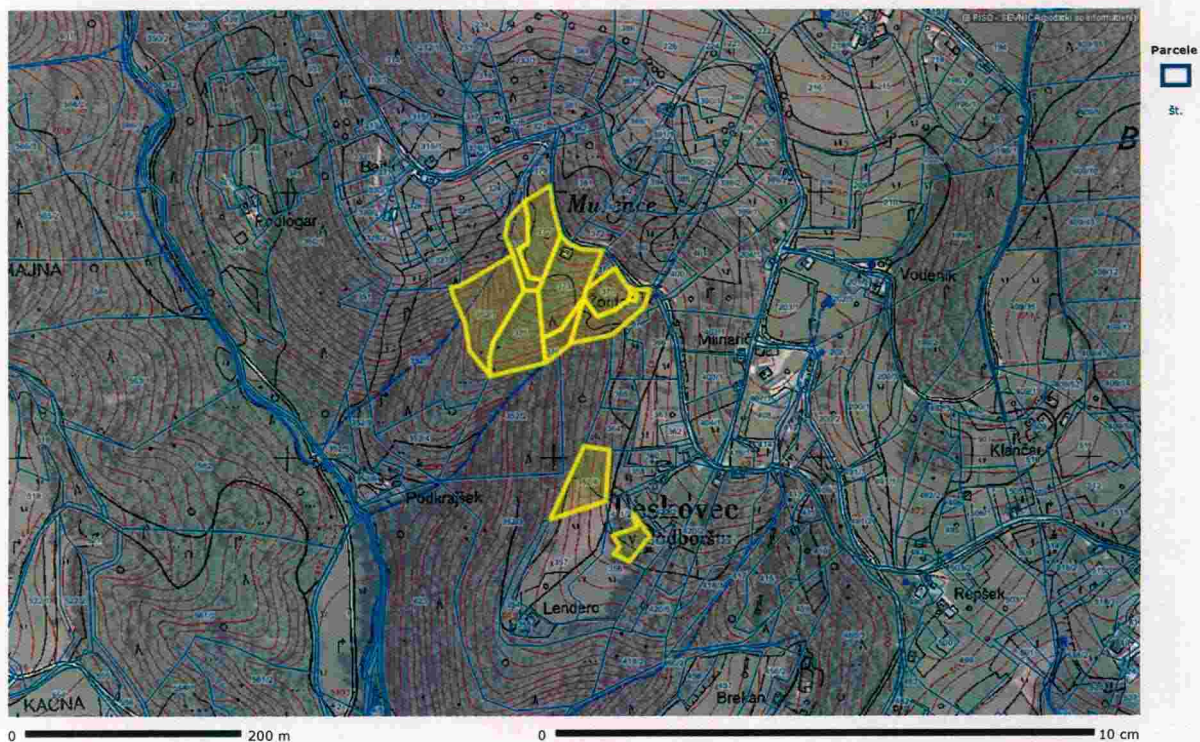


Položaj parcel, ki so predmet cenitve (vir PISO)

Digitalni orto fotoposnetek s parcelami (DOF)



Topografska karta s parcelami





### *B) Rastišče*

Po Gozdnogospodarskem načrtu za Gozdnogospodarsko enoto Šentjanž (2009-2018) leži gozd na parcelnih številkah 370, 352/7, 352/8, 369, 374, 375, 376, 422/4 in 373 (vse k.o. Podboršt) v oddelku 139 A. Odsek je uvrščen v Rastiščno gojitveni razred termofilnih gozdov. Parcele ležijo na rastišču bukovih gozdov s tevjem (*Hacquetio Fagetum*). Matična kamnina je dolomit. Tla so plitka po grebenih, v jarkih in na položnejših pobočjih globlja, rahlo kislja in srednje produktivna.

### *C) Stanje gozda in pravilne razmere*

Skoraj vsem parcelam, ki so bile predmet ocenitve je skupno to, da je stanje gozda v njih zelo slabo zaradi prekomernih sečenj v preteklosti, prav tako tudi ujm (snegolom), deloma tudi zato, ker je mestoma v gozd uvrščeno zemljišče, ki je nastalo z zaraščanjem kmetijskega zemljišča. Spravilne razmere so zaradi težavnega terena in pomanjkanja vlak slabe pri večini od ocenjevanih parcel.

#### *Parc.št. 370*

Parcela je zelo majhna (0,1165 ha) in je deloma poraščena z gozdom (0,0537 ha), ki leži pod kmetijskim zemljiščem. Parcela leži na strmem jugozahodnem pobočju. Gozd je nekvaliteten raznomen in raznodoben z nizko lesno zalogo, ki znaša po oceni cca 100 m<sup>3</sup>/ha. V lesni zalogi je po okularni oceni cca 30 % bukve, ki so ji posamično do šopasto primešani ostali listavci (b.gaber, črni gaber, robinija,...) 70%. Sklep je vrzelast. Zarast je cca 0,7. Zasnovе sestoja so slabe. Gozd je slabo negovan. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 4,44 m<sup>3</sup>/ha/leto, povprečen prirastek za RGR je 6,09 m<sup>3</sup>/ha. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi 30 % hlodovine B,C,D kakovosti, ostalo cel. les oz. drva, pri ostalih listavcih 20 % hlodovine C kakovosti, 80 % drva.

V izračunu je upoštevano spravilo lesa z vitlanjem navzgor na razdalji 35 m do kamionske ceste.

#### *Parc.št. 352/7*

Največja od ocenjenih parcel, ki je vsa porasla z gozdom leži na strmini, večinoma na zahodni, deloma južni ekspoziciji nad strmim jarkom, ki deli parcelo v smeri JZ-SV. Velikost parcele je 0,3782 ha. Parcelo pokriva raznomen in raznodoben gozd od mladja do debeljaka, največ v fazi drogovnjaka. V lesni zalogi je po okularni oceni cca 80 % bukve, ki so ji posamično primešani ostali listavci (b.gaber, črni gaber, robinija,...) 19 % in rdeči bor ter smreka 1%. Sklep je vrzelast. Zarast je cca 0,8. Zasnovе sestoja so pomanjkljive. Gozd je slabo negovan. V preteklosti je bil poškodovan od ujm (snegolom), od posledic katere je les ostal podrt v gozdu, saj ni bil pospravljen. Lesna zaloga na parceli je cca 200 m<sup>3</sup>/ha, Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 4,44 m<sup>3</sup>/ha/leto, povprečen prirastek za RGR je 6,09 m<sup>3</sup>/ha. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi 30 % hlodovine B,C,D kakovosti, ostalo cel. les oz. drva, pri ostalih listavcih 20 % hlodovine C kakovosti, 80 % drva, pri iglavcih 30 % hlodovine C kakovosti, ostalo cel.les.

V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi, na razdalji cca 250 m navzdol in zbiranje lesa na 25 m (kategorija srednje).



*Pogled na parcelo :*



Parc.št. 352/8

Parcela je deloma porasla z gozdom in leži na zahodnem pobočju pod cesto, ki vodi do domačije Lendero. Relief je gladek. Velikost parcele je 0,2000 ha, od tega je gozda 0,0872 ha. Parcelo pokriva raznomen in raznodoben gozd od letvenjaka do debeljaka, največ v fazi drogovnjaka. V lesni zalogi je po okularni oceni cca 50 % bukve, ki so ji posamično primešani ostali listavci (b.gaber, črni gaber, robinija,...) 25 % in rdeči bor ter smreka 25%. Sklep je normalen. Zarast je cca 1,0. Zasnove sestoja so dobre. Gozd je pomanjkljivo negovan. Lesna zaloga na parceli je cca 230 m<sup>3</sup>/ha, Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 4,44 m<sup>3</sup>/ha/leto, povprečen prirastek za RGR je 6,09 m<sup>3</sup>/ha. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi 40 % hlodovine B,C,D kakovosti, ostalo cel. les oz. drva, pri ostalih listavcih 20 % hlodovine C kakovosti, ostalo drva, pri iglavcih 60 % hlodovine (C), ostalo cel.les.

V izračunu je upoštevano spravilo lesa z vitlanjem navzgor na razdalji 25 m do kamionske ceste.

*Pogled na parcelo št. 352/8 (od zgoraj):*





Parc.št. 369

Parcela, ki je vsa porasla z gozdom leži na jugozahodnem pobočju na strmini nad jarkom. Velikost parcele je 0,1554 ha. Parcelo pokriva raznomenen in raznodoben gozd, večinoma drogovnjak. V lesni zalogi je po okularni oceni največ bukve 80 %, kateri so posamično primešani ostali listavci (b.gaber, č. gaber robinija,...) 20 %. Sklep je od normalnega do vrzelastega. Zarast je cca 0,7. Zasnove sestoj so pomanjkljive. Gozd je pomanjkljivo negovan. V preteklosti je bil poškodovan od ujm (snegolom). Lesna zaloga na parceli je cca 120 m<sup>3</sup>/ha, Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 4,44 m<sup>3</sup>/ha/leto, povprečen prirastek za RGR je 6,09 m<sup>3</sup>/ha. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi 40 % hlodovine B,C,D kakovosti, ostalo cel. les oz. drva, pri ostalih listavcih 20 % hlodovine C kakovosti, 80 % drva.

V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi, na razdalji cca 350 m navzdol in zbiranje lesa na 20 m (kategorija srednje).

Parc.št. 374

Parcela, ki je vsa porasla z gozdom leži jugozahodnem pobočju, ki ga deli jarek. Velikost parcele je samo 0,0694 ha. Parcelo pokriva raznomenen in raznodoben gozd, večinoma drogovnjak. V lesni zalogi je po okularni oceni največ bukve 80 %, kateri so posamično primešani ostali listavci (b.gaber, robinija,...) 20 %. Sklep je od normalnega do vrzelastega. Zarast je cca 0,8. Zasnove sestoj so pomanjkljive. Gozd je pomanjkljivo negovan. V preteklosti je bil poškodovan od ujm (snegolom). Lesna zaloga na parceli je cca 200 m<sup>3</sup>/ha, Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 4,44 m<sup>3</sup>/ha/leto, povprečen prirastek za RGR je 6,09 m<sup>3</sup>/ha. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi 40 % hlodovine B,C,D kakovosti, ostalo cel. les oz. drva, pri ostalih listavcih 20 % hlodovine C kakovosti, ostalo drva.

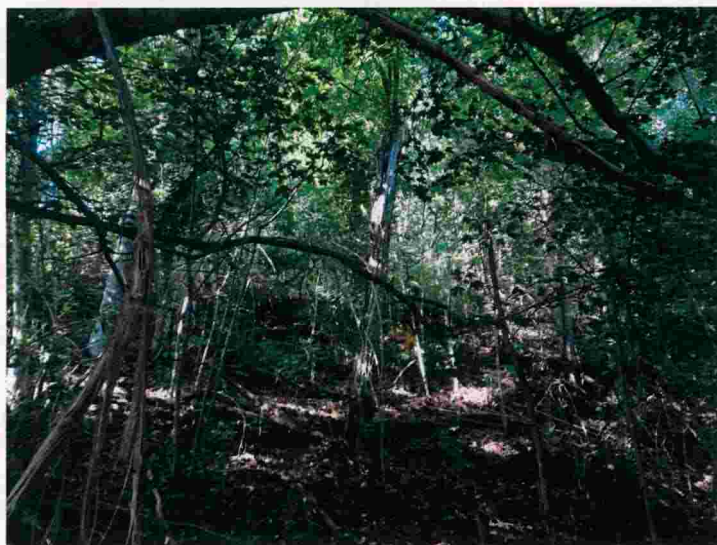
V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi, na razdalji cca 300 m navzdol in zbiranje lesa na 20 m (kategorija srednje).

Parc.št. 375

Parcela, ki je vsa porasla z gozdom leži deloma po grebenu, deloma po južnem pobočju in se z enim od vogalov parcele dotika jarka. Velikost parcele je 0,2723 ha. Parcelo pokriva raznomenen in raznodoben redek gozd, kjer se med posameznimi redkimi drevesi pojavlja podmladek različnih listavcev od katerih prevladuje robinija. V lesni zalogi je po okularni oceni največ robinije 60 %, kateri so posamično primešani ostali listavci (b.gaber, črni gaber, bukev,...) 40 %. Sklep je vrzelast. Zarast je cca 0,7. Zasnove sestoj so slabe. Gozd je slabo negovan. V preteklosti je bil poškodovan od ujm (snegolom), od posledic katere les še vedno leži podrt v gozdu, saj ni bil pospravljen. Lesna zaloga na parceli je cca 140 m<sup>3</sup>/ha, Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 4,44 m<sup>3</sup>/ha/leto, povprečen prirastek za RGR je 6,09 m<sup>3</sup>/ha. Pričakovana sortimentacija je 20 % hlodovina C kakovosti, ostalo drva.

V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi, na razdalji cca 300 m navzdol in zbiranje lesa na 25 m (kategorija srednje).

*Pogled na parc.št. 375 k.o. Podboršt:*



#### Parc.št. 376

Ozka strma parcela nad jarkom in pod kmetijskim zemljiščem, ki zarašča. Relief je gladek, ekspozicija jugozahodna. Velikost parcele je 0,1083 ha. Parcelo pokriva nekvaliteten raznomenen in raznodoben gozd, deloma panjevec (robinija). Lesna zaloga je nizka in znaša po oceni cca 100 m<sup>3</sup>/ha. V lesni zalogi je po okularni oceni cca 30 % bukve, ki so ji posamično do šopasto primešani ostali listavci (b.gaber, črni gaber, robinija,...) 1%. Sklep je vrzelast. Zarast je cca 0,7. Zasnove sestoj so slabe. Gozd je slabo negovan. V preteklosti je bil poškodovan od ujm (snegolom). Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 4,44 m<sup>3</sup>/ha/leto, povprečen prirastek za RGR je 6,09 m<sup>3</sup>/ha. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi 30 % hlodovine B,C,D kakovosti, ostalo cel. les oz. drva, pri ostalih listavcih 20 % hlodovine C kakovosti, ostalo drva.

V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi z vitlanjem navzgor (zbiranje kategorija srednje) na razdalji cca 50 m.

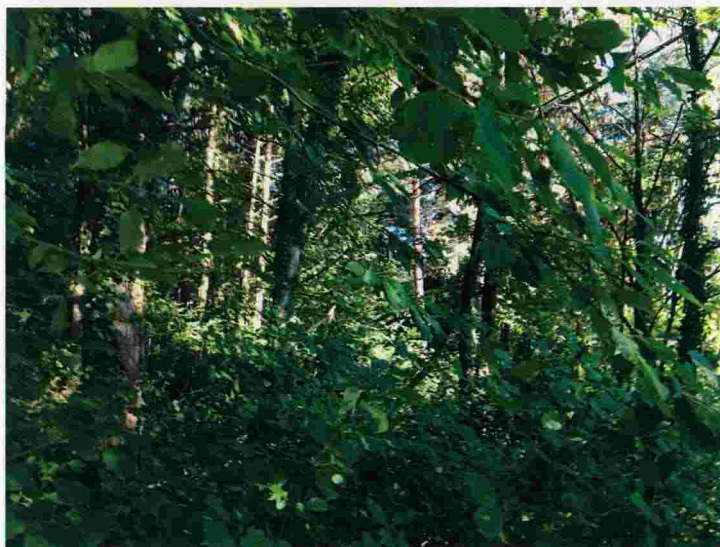
#### Parc.št. 422/4

Parcela leži na blago nagnjenem pobočju. Velikost parcele je samo 0,0710 ha, od katere je gozda 0,0340 ha. Gozd je pretežno v fazi drogovnjaka in ima lesno zalogo cca 250 m<sup>3</sup>/ha. V lesni zalogi je cca 95 % rdečega bora in 5 % ostalih listavcev (m.jesen, trepetlika,...). Sklep je v povprečju normalen. Zarast je cca 0,9. Zasnove so dobre. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 4,44 m<sup>3</sup>/ha/leto, povprečen prirastek za RGR je 6,09 m<sup>3</sup>/ha. Pričakovana sortimentacija je pri r. boru 60 % hlodovine (C), ostalo cel. les oz. drva, pri ostalih listavcih 100 % drva.

V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi, na razdalji cca 50 m ravno in zbiranje lesa na 10 m (kategorija srednje).



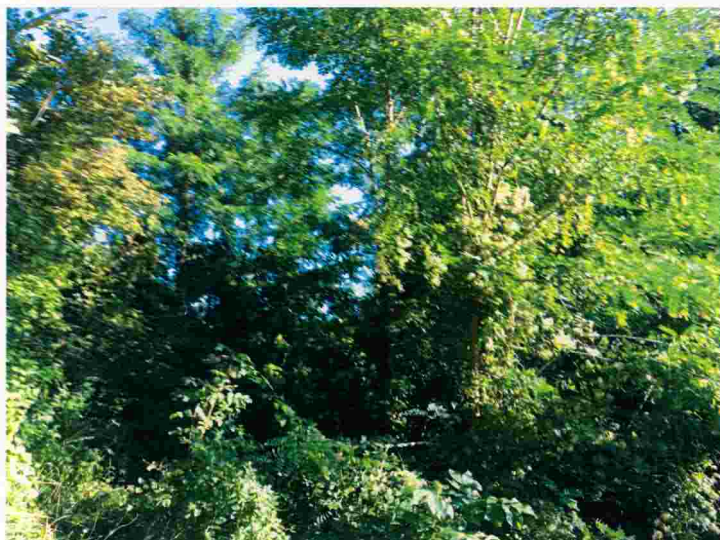
*Pogled na parc.št. 422/4 k.o. Podboršt:*



#### Parc.št. 373

Parcela je deloma poraščena z gozdom, ki leži pod kmetijskim zemljiščem. Parcela leži na strmem južnem pobočju. Velikost celotne parcele je 0,3106 ha, od tega je 0.2078 ha gozda, ki je nekvaliteten raznomen in raznodoben z nizko lesno zalogo, ki znaša po oceni cca 100 m<sup>3</sup>/ha. V lesni zalogi je po okularni oceni cca 30 % bukve, ki so ji posamično do šopasto primešani ostali listavci (b.gaber, črni gaber, robinija,..) 70%. Sklep je vrzelast. Zarast je cca 0,7. Zasnove sestoj so slabe. Gozd je slabo negovan. V preteklosti je bil poškodovan od ujm (snegolom) in preveč posekan. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 4,44 m<sup>3</sup>/ha/leto, povprečen prirastek za RGR je 6,09 m<sup>3</sup>/ha. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi 30 % hlodovine B,C,D kakovosti, ostalo cel. les oz. drva, pri ostalih listavcih 20% hlodovine C kakovosti, ostalo drva.

V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi navzdol na razdalji cca 300 m in zbiranje lesa na 25 m (kategorija srednje).



## VI. METODA IZRAČUNA TRŽNE VREDNOSTI GOZDA

Tržno vrednost gozdov večinoma ocenimo s kombinacijo metod za ocenjevanje vrednosti gozdov. Cilj uporabe več načinov vrednotenja nepremičnin je pridobiti več osnov za oblikovanje končne cene. Tržna vrednost gozdnih parcel (cenitev) je izdelana po dohodkovni metodi oz. metodi donosne vrednosti gozdov (MDV) ter primerjana z izračunom vrednosti po metodi primerjalne vrednosti, prikazan je tudi izračun po metodi množičnega vrednotenja nepremičnin.

### 1. Vrednost parcele po metodi donosne vrednosti gozda (MDV)

Vrednosti gozda se v primerih prometa z gozdom izračunajo po treh metodologijah: cenitve gozdov, ki dajejo trajne letne donose, cenitve gozdov, ki ne dajejo trajnih letnih donosov in cenitve mladovij. V konkretnem primeru je vrednost gozda ugotovljena po metodologiji cenitve gozdov, ki dajejo trajne letne donose. Vrednost gozdov izračunamo tako, da čisti donos, ki ga daje gozd, kapitaliziramo z obrestno mero. Za naše razmere velja 3% obrestna mera. Čisti donos je bruto donos gozda, zmanjšan za stroške gospodarjenja. Bruto donos je letni neto prirastek, pomnožen s prodajno ceno GLS. Pri preračunu bruto prirastka v neto prirastek upoštevamo za iglavce količnik 0,85, za listavce 0,88.

Izračun vrednosti gozda po parcelah:

katastralna občina (k.o.)	Podboršt	Podboršt	Podboršt	Podboršt	Podboršt	Podboršt	Podboršt	Podboršt	Podboršt
parcelna številka	370	352/7	352/8	369	374	375	376	422/4	373
površina cele parcele (ha)	0,1165	0,3782	0,2000	0,1554	0,0694	0,2723	0,1083	0,0710	0,3106
od tega površina gozda (ha)	0,0490	0,3782	0,1290	0,1554	0,0694	0,2723	0,1083	0,0350	0,2025
povpr. prod.cena lesa (EUR/m <sup>3</sup> )	46,1	49,56	46,50	51,20	51,20	44,80	46,1	41,90	46,1
Proizvodni stroški EUR/m <sup>3</sup> :	20,63	21,71	20,68	22,05	21,68	22,06	19,11	22,81	22,06
Čisti letni donos EUR/m <sup>3</sup>	25,47	27,85	25,82	29,15	29,52	22,74	26,99	19,09	24,04
Čisti letni donos m <sup>3</sup> /ha	3,76	4,29	5,37	3,76	4,29	3,76	3,76	4,67	3,76
% kapitalizacije	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
vrednost gozda EUR/ha	3190,20	3986,63	4620,06	3651,13	4225,69	2848,26	3380,59	2969,45	3011,09
vrednost gozda (EUR)	156,32	1507,75	595,99	567,39	293,26	775,58	366,12	103,93	609,75

### 2. Vrednost parcele po metodi posplošene tržne vrednosti

Posplošena tržna vrednost nepremičnim po metodi modela množičnega vrednotenja za gozdna zemljišča (**model GOZ**)

Metoda temelji na uradnih podatkih po Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin. Posplošena tržna vrednost je izračunana na podlagi modela.  
(<http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>)



Pri cenitvi gozdov po tej metodi je vrednost gozdov odvisna od površine zemljišča, ki se vrednoti z modelom GOZ, odprtosti zemljišča, njegove bonitete ter rastiščnega koeficienta zemljišča.

$$V = P_{\text{goz}} \times F_{\text{pov}} \times F_{\text{odp}} \times (V_{Z\_MAXm2} \times F_{\text{bon}} + V_{G\_MAXm2} \times F_{rk})$$

Pri čemer je;

V= vrednost določena za zemljišča po modelu GOZ  $P_{\text{goz}}$  = površina zemljišča

$F_{\text{pov}}$  = faktor površine  $F_{\text{odp}}$  = faktor odprtosti  $F_{\text{bon}}$  = faktor bonitete

$F_{rk}$  = faktor rastiščnega koeficienta

$V_{Z\_MAXm2}$  = vrednost m<sup>2</sup> za določitev vpliva bonitete zemljišča na vrednost po modelu

$V_{G\_MAXm2}$  = vrednost m<sup>2</sup> za določitev vpliva rastiščnega koeficienta na vrednost po modelu

Glede na to, da imajo parcele, ki so predmet cenitve in sicer parc.št. 370, 422/4, 352/8 in 378 (vse k.o. Podboršt), poleg gozdnega zemljišča tudi različno velik delež kmetijskega zemljišča, parc.št. 370 in 373 k.o. Podboršt tudi del stavbe, ocenjene vrednosti, ki so razvidne iz podatkov GURS-a niso primerljive.

Parcelna številka	Katastrska občina	Površina cele parcele v HA	Vrednost parcele po metodi posplošene tržne vrednosti EUR	Vrednost parcele EUR/m <sup>2</sup>
370	Podboršt	0,1165	484,65	0,42
352/7	Podboršt	0,3782	1.777,73	0,47
352/8	Podboršt	0,2000	1.118,60	0,56
369	Podboršt	0,1554	801,02	0,52
374	Podboršt	0,0694	437,22	0,63
375	Podboršt	0,2723	1.296,15	0,48
376	Podboršt	0,1083	662,86	0,61
422/4	Podboršt	0,0710	523,98	0,74
373	Podboršt	0,3106	1.860,31	0,60

### 3. Vrednost parcele po metodi primerjalne vrednosti gozda (PVG)

Metoda temelji na primerjavi ocenjevanega gozda z doseženimi cenami pri prometu z gozdovi. Ustrezno bazo kupoprodaj vodi GURS.

Na podlagi analize izvedenih prodaj primerljivih gozdov na območju obravnavanih zemljišč, objav ponudb na portalih UE in lastnih podatkov o tržnih vrednostih primerljivih gozdov ugotavljam okvirno tržno vrednost nepremičnin. Pri tem upoštevam, da poleg zelo različnih splošnih razmer (kvaliteta in starost gozdov, pogoji izkoriščanja), na vrednost vpliva tudi velikost in oblika parcele, prostorski položaj parcele, solastništvo, hipoteke, kar v končnem izračunu upoštevam. Zaradi naštetih kriterijev lahko donosno vrednost povečamo ali zmanjšamo za do 30%.

Prodaj gozdov je relativno malo, pa še za te je zaradi raznolikosti razmer težko trditi, da so to primerljive tržne cene. Poleg navedenega se gozdovi prodajajo skupaj z drugimi nepremičninami (kmetijska zemljišča in stavbe), zato iz objavljenih prodaj ni razvidno po kakšni ceni se je prodal gozd, ker je cena prodajna cena objavljena za različne nepremičnine skupaj. Zaradi navedenega so upoštevane zgolj prodaje izključno gozda. Na območju ocenjevanih parcel (območje občine Sevnica med reko Savo in reko Mirno) so se v I. 2018

gibale tržne cene gozdov v razponu od 0,24 EUR/m<sup>2</sup> do 1,00 EUR/m<sup>2</sup>, ponderirana povprečna prodajna cena pa je bila 0,42 EUR/m<sup>2</sup>, v prvi osmih mesecih 2019 pa so bile realizirane samo tri prodaje izključno gozda po povprečni ceni 0,53 EUR/m<sup>2</sup> (razponu od 0,31 EUR/m<sup>2</sup> do 0,55 EUR/m<sup>2</sup>). Povprečne cene gozdnih zemljišč so bile v Sloveniji v l. 2017 0,51 EUR/m<sup>2</sup>, v Posavskem cenovnem območju pa 0,49 EUR/m<sup>2</sup>.

Glede na lokacijo obravnavanih parcel, glede na stanje gozdov ter vrednotenje in prodajo podobnih zemljišč ocenjujem, da je tržna vrednost nekaterih ocenjenih parcel večja, kot so zgoraj navedene povprečne tržne cene gozdov in sicer predvsem zaradi večjega deleža tržno zanimivega hrasta.

Glede na lokacijo obravnavanih parcel, glede na stanje gozdov ter vrednotenje in prodajo podobnih zemljišč ocenjujem, da je tržna vrednost ocenjenih parcel manjša od povprečnih prodajnih cen oz., da je njihova tržna vrednost manjša od povprečnih prodajnih cen in jo v povprečju ocenjujem na 0,35 EUR/m<sup>2</sup>.

## VII. POVZETEK

Na podlagi izračuna po metodi donosne vrednosti gozda, upošteva metodo posplošene vrednosti in metodo primerjalne vrednosti ocenjujem, da je tržna cena gozda na navedenih parcelah:

Parcelna številka vse k.o. Podboršt	Površina cele parcele v HA	Od tega gozdnega zemljišča v HA	Ocenjena tržna vrednost gozdnega zemljišča v EUR (zaokroženo na 10 EUR)
370	0,1165	0,0490	170
352/7	0,3782	0,3782	1320
352/8	0,2000	0,1290	450
369	0,1554	0,1554	540
374	0,0694	0,0694	240
375	0,2723	0,2723	950
376	0,1083	0,1083	380
422/4	0,0710	0,0325	110
373	0,3106	0,2025	710



## IZJAVA

Pri svojem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- So v poročilu prikazani podatki preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost.
- Nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnih interesov glede imetja, ki je predmet poročila in nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- Plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta, ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- Sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti
- So moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma, ki jih vsebujejo Slovenski poslovnofinančni standardi.



Danijel Pavlin, univ. dipl.ing. gozd.