

Bojan Jurko univ. dipl. inž. gozdarstva
gozdarski sodni cenilec in izvedenec
Škvarčeva 10
3000 Celje

OCENA TRŽNE VREDNOSTI GOZDA IN GOZDNEGA ZEMLJIŠČA v izvršilni zadevi I 113/2015

1. Naročnik cenitve:

Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah, sklep z dne 24. 6. 2021, okrajna sodnica Aleksandra Gostečnik.

2. Predmet in namen cenitve:

Sodišče je odredilo izdelavo cenitve tržne vrednosti nepremičnin, gozdov in gozdnih zemljišč.

3. Podatki o nepremičninah:

katastrska občina	parcelna številka	raba	lastniški delež	celotna površina v m ²	površina gozda (m ²)
Dobovec	606	gozd	1/2	912	912
Trlično	1018/1	gozd	1/2	3191	3191
	1021	gozd	1/2	5723	5723
	481/2	gozd	1/2	6639	6639
	481/3	gozd	1/2	2618	2618
	481/4	gozd	1/2	7940	7940
skupaj				27.023	27.023

Ostale parcele, ki niso gozdna zemljišča bosta ocenila cenilca kmetijske in gradbene stroke.

4. Opis metodologije

Cenitev je narejena na osnovi terenskega ogleda z dne 15. 7. 2021.

Poleg ugotovljenega stanja na terenu so bili pri izdelavi cenitve uporabljeni še podatki iz gozdnogospodarskega načrta gozdnogospodarske enote Rogaška Slatina za oddelek 40 203 B, sestojni tip T002 in T004 ter za oddelek 40 205 B sestojni tip T003 Zavoda za gozdove Slovenije – Območna enota Celje), ocena sortimentacije stoječega gozdnega drevja, kalkulacijski elementi (priloga 2 Uredbe o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti Republike Slovenije - normativi gozdnih del – Ur. l. RS 98/2012) ter cene gozdno lesnih sortimentov družbe Slovenski državni gozdovi d.o.o. Za izračun so bile upoštevane Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Krajčič D., Hrovat T., Šinko M., Danev G., Levanič T., Ljubljana 2013 ter publikacija Cenitev gozdov in gozdnih škod; Winkler I., Ljubljana 1993.

5. Cenitev

Uporabljena je metoda donosne vrednosti gozdov.

Metoda donosne vrednosti gozdov, ki dajejo trajne letne donose, predstavlja izračun vrednosti čistega donosa gozda, to je vrednosti, ki bi jo lastnik gozda lahko trajno dobival pri gospodarjenju z gozdom. Ta vrednost je renta, ki jo lahko lastnik trajno koristi, proizvodna sposobnost gozda pa ostaja nespremenjena oziroma in se lahko, odvisno od vlaganj v gozd (vlaganja v odprtost gozda, obseg gojitvenih in varstvenih del), tudi povečuje.

Čisti donos gozda je bruto donos (letni prirastek pomnožen s povprečno prodajno ceno sortimentov), zmanjšan za normirane stroške pridobivanja lesa.

Pri izračunu vrednosti za gozdove, ki dajejo trajne je bil uporabljen obrestno obrestni obrazec za začetno vrednost večne letne rente:

$$K = R \times 1/0,0p$$

kjer je: - K (ocenjena prodajna vrednost enega hektarja gozdne parcele)
- R (letna hektarska vrednost čistega donosa)
- p (odstotek realne rasti gozda – 3%)

Parcela št. 606 k.o. k.o. Dobovec

Opis gozda:

- Lega: JV
- Relief: blago nagnjeno pobočje
- Sestoj: mlad, mešan gozd listavcev brez lesne zaloge polnilnem sloju.

Ker gre za mlad gozd površino ocenim kot golo gozdno zemljišče, po ceni 0,20 €/m².



Slika št. 1.: Fotografija gozda na zemljišču s p. št. 606 k.o. Dobovec, posneta 15. 7. 2021

Parcela 1021 k.o. Trlično

Opis gozda:

- Lega: V, JV
- Relief: strmo pobočje
- Sestoj: v spodnjem delu pod cesto odrasel, pretežno čist debelajk z bukvami velikih dimenzij.
V delu nad cesto zanemarjen drogovnjak z nizko lesno zalogo
- Rodovitnost: dobra
- Rastnost sestoja: dobra
- Povprečna lesna zaloga : 230 neto m³
- Prirastek: 4,5 neto m³/ha/leto
- Zarast: 1,0
- Spravilne razmere: razdalja do 150 m
- Sortimentacija: hlodovina 20%, drva 80%

Izračun vrednosti za 1 m2:

Letna hektarska vrednost čistega donosa: $4,5 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{leto} * 22,5 \text{ €/m}^3 = 101,25 \text{ €}$

Vrednost 1 m2 gozda: $101,25 \text{ €} * (1/ 0.03) / 10.000 = 0,338 \text{ €/m}^2$

Parcela 1018/1 k.o. Trlično

- Lega: J
- Relief: pobočje
- Sestoj: mešan drogovnjak listavcev z lesno zalogo 200 m³/ha.
Rodovitnost: dobra
- Rastnost sestoja: dobra
- Povprečna lesna zaloga : 200 neto m³
- Prirastek: 3,8 neto m³/ha/leto
- Zarast: 1,0
- Spravilne razmere: razdalja do 150 m
- Sortimentacija: drva100%

Izračun vrednosti za 1 m2:

Letna hektarska vrednost čistega donosa: $3,8 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{leto} * 21,0 \text{ €/m}^3 = \text{ €}$

Vrednost 1 m2 gozda: $101,25 \text{ €} * (1/ 0.03) / 10.000 = 0,266 \text{ €/m}^2$



Slika št. 2: Prikaz sestojnih tipov ZGS za odsek 40 2030b, sestojni tip T 002 in T 004, parcele št. 1021 in 1018/1 k.o. Trlično



Slika št. 3: Fotografija gozda na parceli št. 1021 k.o. Trlično, posneta 15. 7. 2021

Parcele 481/2, 481/3 in 481/4 k.o. Trlično

- Lega: JV
- Relief: strmo pobočje
- Sestoj: mešan, slabo negovan debeljak listavcev, v katerem prevladujeta bukev in hrast graden s primesjo ostalih listavcev.
- Rodovitnost: dobra
- Rastnost sestoja: slaba
- Povprečna lesna zaloga : 315 neto m³
- Prirastek: 7,0 neto m³/ha/leto
- Zarast: 1,0
- Spravilne razmere: na parceli 481/2 ročno in po jarku navzdol, na razdalji do 200 m, sicer navzgor na razdalji do 400 m²
- Sortimentacija: drva 90%, hlodovina 10%

Izračun vrednosti za 1 m²:

Letna hektarska vrednost čistega donosa: $7,0 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{leto} * 22,5 \text{ €/m}^3 = 157,50 \text{ €}$

Vrednost 1 m² gozda: $157,50 \text{ €} * (1/ 0.03) / 10.000 = \mathbf{0,525 \text{ €/m}^2}$



Slika št. 4: Prikaz sestojnih tipov ZGS za odsek 40 205, sestojni tip T 003, na parcelah 481/2, 481/3 in 481/4 k.o. Trlično



Slika št. 5: GPS koordinate terenskega ogleda z dne 15. 7. 2021

Povzetek vrednosti:

katastrska občina	parcelna številka	Katastrska površina gozda (m2)	cena /m2 (€)	Površina ocenjenega gozda (m2)	Lastniški delež	Vrednost 1/2 solastniškega deleža (€)
Dobovec	606	912	0,200	912	1/2	91,20
Trlično	1018/1	3191	0,266	3191	1/2	424,40
	1021	5723	0,338	5723	1/2	967,19
	481/2	6639	0,525	6639	1/2	1742,74
	481/3	2618	0,525	2618	1/2	687,23
	481/4	7940	0,525	7940	1/2	2084,25
skupaj		27.023		27.023		5997,01

Skupna vrednost gozdnih parcel dolžnika znaša 5997,01 €.

7. Uporabljeni viri

- Terenski ogled z dne 15. 7. 2021
- Gozdno gospodarski načrt gozdno gospodarske enote Rogaška Slatina za oddelek 40 203 B, sestojni tip T002 in T004 ter za oddelek 40 205 B sestojni tip T003
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Krajčič D., Hrovat T., Šinko M., Danev G., Levanič T., Ljubljana 2013
- Cenitev gozdov in gozdnih škod; Winkler I., Ljubljana 1996

Celje, 18. 7. 2021



