

mag. Dimitrij Cimperšek
Zalog pri Moravčah
1251 Moravče
041 382-724

19. 02. 2020

Dne 10.02.2020

CENITEV

gozdnih parcel, v katerih ima Karoline Šraj iz Prešernove ceste 36, Radomlje, solastniški delež 10/300. Po sklepu I 387/2019 Okrajnega sodišča v Domžalah z dne 31.01.2020 sem ovrednotil 6 gozdnih parcel v k.o. Radomlje ID 1936.

1. Parcela 1017 obsega 11.340 m²

Namenska raba: 57,5 % parcele je ribnik, 42,5 % je gozdno zemljišče. Sredi parcele je vodna površina oziroma ribnik, ki razmejuje gozd na dve ločeni površini, ki merita skupaj 4.819 m². Površje je ravno, tla so težko prepustna, glinasta in mokrotna. Potencialna naravna gozdna vegetacija je jelševje (*Alnetum sp.*).

Južni del je ob glavni cesti Radomlje-Rova in zavarovan z ograjo. V njem prevladujejo jelše in smreke, medtem ko je severni del vrzelast ter poraščen s skupinami rdečega bora. Povsod zavzema grmičevje znatne površine.

Deleži po drevesnih vrstah: črna jelša 0.4, vrba 0.1, smreka 0.2, bor 0.2, hrast in breza 0.1. V odprtinah je obilen grmovni sloj. Povprečna starost je 60 let.

Lesna zaloga/ha: iglavci 50 m³ + 30 m³ listavci = 80 m³

Posek in traktorsko spravilo do največ 100 m je za iglavce 18.- evr, za listavce 16.- evr.

Čista vrednost 1 m³ lesa: iglavcev 40.- evr, listavcev 30.- evr, povprečje 36.- evr.

Donos jelš pri rastiščnem indeksu 16 in raven proizvodnje 1 je normalno 168 m³ lesne zaloge, prirastek 3,7 m³

Zarast $80/168 = 0.48$, redukcija po deležu lesne zaloge $3,7 \times 0.48 = 1,776$

Trajni letni donos prirastka $1.776 \times 36 = 63,936$

Donos 1 ha = $63,936/0,032 = 1968.-$

Vrednost gozdnega zemljišča je $1968 \times 0,4819 = 948,38$

Op.:

Vodna površina ni pridobitna, zato nima vrednosti. Kot ribnik je namenjena samo za športni ribolov po načeli »Ujemi in pusti«. Voda je tudi umazana, ker ni dotoka ima tudi premalo kisika, kar je za gojenje rib, v poletni vročini na meji humanega.

2 + 3. Parcela 1150 meri 2.500 m², parcela 1151 pa 11.491 m²

Parceli se držita in se po sestojnih in stroškovnih vidikih ne razlikujeta. Ležita na južnem pobočju z nagibom 20 °, na glinasti tleh, ki jih uvrščamo v združbo rdečega bora in trstikaste stožke (*Molinio arundinaceae. Piceetum sylvestris*). Vrzela sestoja je v fazi debeljaka in zaradi redke krošnje borov močno zapleveljen s stožko in orlovo praprotnjo, ki onemogočata naravno pomlajevanje. V sestoji so podstojne skupine smrek.

Lesna zaloga/ha: iglavci 160 m³. Starost 90 let. 222 m³/ha, prirastek 4,6 m³

Posek in traktorsko spravilo na razdaljo 300 m: 22.- evr.

Čista vrednost borovine je 43.- evr/m³

Donos rdečega bora (Wiedeman) 3. bonitetni razred $160/222 = 0.72$, redukcija prirastka po zarasti $4,6 \times 0,72 = 3,31$

Trajni donos vsakoletnega prirastka $3,31 \times 43 = 142,42$

Donos 1 ha: $142,42/0,046 = 3.096$

Vrednost parcele 1150 je $3.096 \times 0,2500 = 774.-$

Vrednost parcele 1151 je $3.096 \times 1,1491 = 3.557.-$

4. Parcela 1152 meri 11.340 m²

Proizvodna funkcija je zmanjšana za 1575 m², kolikor je gozd izkrčen za daljnovod, ki preči parcelo v spodnji tretjini in znaša 9.765 m².

Sestoja se od gozda opisanega pri točki 2 + 3 razlikuje po večji lesni zalogi in težje dostopnosti potrebno ročno spravilo, čeravno je pravilna razdalja samo 150 m.

Lesna zaloga /ha je 200 m³. Starost let. 90 let

Posek in ročno ter traktorsko spravilo vrednotim z 26.- evr.

Čista vrednost borovine je 39.- evr/m³

Donos rdečega bora (Wiedeman) 3. bonitetni razred $200/222 = 0.90$, redukcija prirastka po zarasti $4,6 \times 0,90 = 4,14$

Trajni donos vsakoletnega prirastka $4,14 \times 39 = 161,46$

Donos 1 ha: $161,46/0,046 = 3.510$

Vrednost parcele 1152 je $3.510 \times 1.1340 = 3.980.-$

Op.:

Za vse tri parcele pod točkami 2 + 3 in 4 obstoja omejitev pri spravilu in še večja pri skladiščenju ter odvozu lesa. Do parcel je po cesti dostop iz vzhodne in zahodne smeri. Zahodna smer poteka skozi novo naselje zasebnih stanovalcev, ki so se ogradili tako, da ob cesti ni možno skladiščiti les. Podobno se dogaja na vzhodni strani, kjer se podaljšuje zazidava obcestnih parcel v smeri gozdov, ki so predmet cenitev.

5 + 6 Parcela 1013/8 meri 8.030 m² in 1035/2 obsega 4.933 m²

Parceli se stikata in ležita večinoma na ravnem, zamočvirjenem svetu, ki se proti severu postopoma dviguje. Zemljišče je razbrazdano s številnimi jarki in vodotoki ter večinoma poraščeno z jelšami (*Alnetum sp.*) ter poraslo z gostim in neprehodnim, trnatim grmičevjem.

S treh strani je gozd fizično nedostopen (ograjene zasebne parcele), odprta je samo v smeri jugovzhod, kjer pa je svet močviren in z večjimi vodnimi površinami. Teoretično bi bil gozd dostopen samo v mrazu, če bi bila tla globoko zamrznjena in bi za prehod preko tujih gozdov predhodno pridobili ustrezna soglasja.

Gozd je prepuščen naravnemu razvoju, ki pa je bolj nazadovanje kot razvoj. Ker so stroški dela večji od vrednosti lesa je njuna proizvodna funkcija nična.



Uporabljeni viri:

Osnovna geološka karta 1:100.000 L 33 Ljubljana, Beograd 1983.

Marinček L & A. Čarni, 2002. Komentar k vegetacijski karti gozdnih združb Slovenije. Ljubljana ZRC SAZU.

Kotar M., 2003. Gozdarski priročnik. Ljubljana, BF . gozdarstvo.

Čokl M., 1980. Gozdarski in lesnoindustrijski priročnik. Ljubljana 1980.

Odredba o določitvi normativov za dela v gozdovi (Ur.l. RS 11/1999).

mag. Dimitrij Cimperšek
Zalog pri Moravčah
1251 Moravče
041 382-724

OBRAZLOŽITEV

Metodologije vrednotenja in mnenje o posameznih vprašanjih I 387/2019
Okrajnega sodišča v Domžalah 31.01.2020.

Gozdove sem vrednotil po metodi za enodobne gozdove, po kateri je sedanja vrednost (V) enaka vrednosti čistega donosa (r) gozda v dobi zrelosti, $V = r/0,0p$. Pri tem je p % realne rasti gozda oziroma povprečni prirastek v dobi zrelosti, ki sem ga odčital v donosnih tabelah in prilagodil zatečenemu stanju. Metoda je opisana v Enotni metodologiji za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda v členu 12, točka a (Ur.l. SRS št. 10/ 13.marec 1987)..

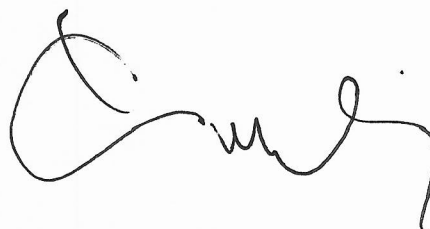
Vsaka vknjižba služnosti ali bremena zmanjšuje vrednost nepremičnine. Še večja slabost je, če je na nepremičnini več lastnikov in nihče ne gospodari z njo. Na majhno vrednost gozdov kot predmeta izvršbe vpliva atomizacija lastništva in njihova brezbržnost za gospodarjenje z gozdovi.

Tri skupine gozdnih parcel je fizično ločenih, v eni skupini so tri parcel, v drugi skupini sta dve parceli in ena parcela je sama. Gozdovi teh skupin se močno razlikujejo, zato bi bila bolj uspešna prodaja po posameznih skupinah.

Pregledna vrednost gozdov in vrednost solastniškega deleža dolžnice 10/300:

Parc. števil.	površina	vrednost	10/300
1017	11.340	948.-	31,61 eur
1150	2.500	774.-	25.80
1151	11.491	3.557.-	118.57
1152	11.340	3.980.-	182,67
1035/2	4.933	0.-	0.00
1013/8	8.030	0.-	0.00
Skupaj			358.65 eur

Zaradi težavne dostopnosti, majhne vrednosti in več lastništva za nakup teh nepremičnin ni zanimanja.





IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 1936 RADOMLJE številka parcele 1017



Približno 40 m

Informativno merilo 1 : 1000

Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 05.02.2020

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
Transakcijska številka: 1101102026102
Izris pripravil/-a: Aleš Kocjančič

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije

**IZPIS PODATKOV O NEPREMIČNINAH IZ REGISTRA NEPREMIČNIN****Sestavine nepremičnine:**

Vrsta	Identifikator [KO - številka]	Delež modela [%]	Model vrednotenja	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu [€]	Vrednost dela stavbe/parcele [€]
Parcela	1936 - 1017	44	GOZ	6	Namenska raba	4.015,13	14.402,22
		56	KME	9	Namenska raba	10.387,09	
Vrednost nepremičnine [€]:							14.402

Podatki o parceli: katastrska občina 1936 RADOMLJE številka parcele 1017

Površina parcele [m²]:	13,402				
Centroid parcele:	E = 470952,97 ; N = 115508,96				
Dejanska raba:	Šifra	Naziv	Delež površine dejanske rabe [%]		
	2000	Gozdno zemljišče	42,5		
	4000	Vodno zemljišče	57,5		
Namenska raba:	Šifra	Naziv	Delež površine namenske rabe [%]		
	30100	gozdna zemljišča	44		
	20200	druga kmetijska zemljišča	56		
Boniteta:	Bonitetne točke: 33				
	Površina zemljišča z bonitetnimi točkami [m²]: 5,696				
Rastiščni koeficient gozda:	5				
Odprtost gozda:	90				
Vplivno območje:	-				
Model vrednotenja:	Delež modela [%]	Model	Vrednostna raven	Raba zemljišča, uporabljena za izračun vrednosti	Vrednost po modelu [€]
	44	GOZ	6	Namenska raba	4.015,13
	56	KME	9	Namenska raba	10.387,09
Vrednost parcele [€]:	14.402,22				

Izpis izdal/a: Aleš Kocjančič

Datum: 05.02.2020

Transakcijska številka: 1101102027458

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko

* Znak plus (+) pred letnico rojstva pomeni, da je oseba preminula.

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije

Evidenca: Register nepremičnin

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava RS

**IZRIS PARCELE**

Parcela: katastrska občina 1936 RADOMLJE številka parcele 1151



Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 05.02.2020

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
Transakcijska številka: 1101102023900
Izris pripravil/-a: Aleš Kocjančič

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije



IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 1936 RADOMLJE številka parcele 1152



Približno 60 m

Informativno merilo 1 : 1500

Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 05.02.2020

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
Transakcijska številka: 1101102023360
Izris pripravil/-a: Aleš Kocjančič

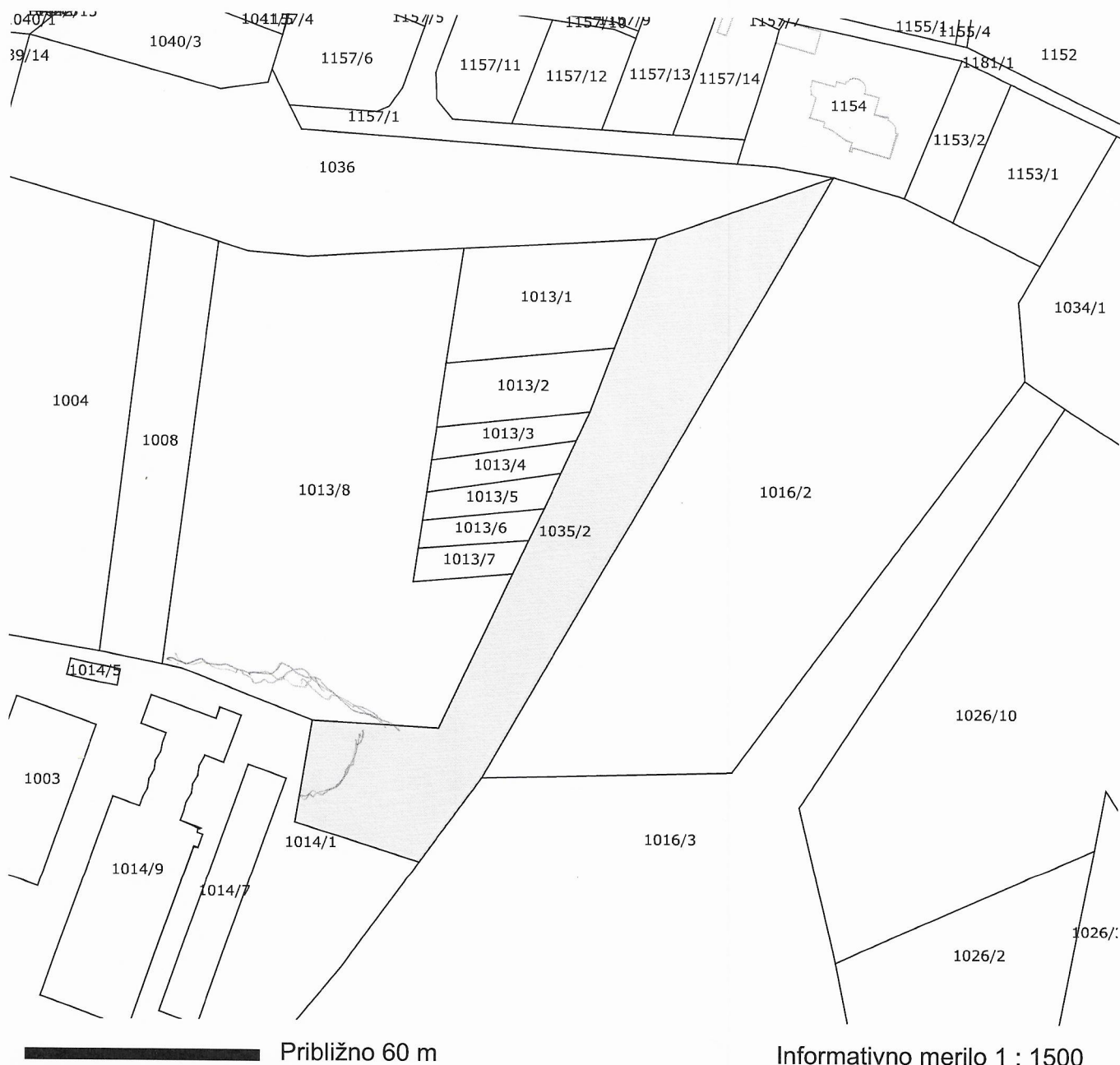
Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije



IZRIS PARCELE

Parcela: katastrska občina 1936 RADOMLJE številka parcele 1035/2



Legenda oznak:

- Parcelna meja
- Meja parcelnega dela
- Meja katastrske občine

Stanje evidence zemljiškega katastra za izbrano parcelo na dan 05.02.2020

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije
Transakcijska številka: 1101102020675
Izris pripravil/-a: Aleš Kocjančič

Izris parcele je izdelan na podlagi evidence zemljiškega katastra, ki jo vodi Geodetska uprava RS in se ne šteje kot potrdilo v smislu 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.) in Pravilnik o vrstah in vsebini potrdil iz zbirk geodetskih podatkov ter o načinu izkazovanja podatkov (Uradni list RS, št. 69/2012). Podatkov o mejah parcel ter numerično merilo iz tega izrisa se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej po podatkih zemljiškega katastra.

© Geodetska uprava Republike Slovenije

