

Nenad Zagorac, univ. dipl. inž. gozdarstva  
Pohorska ulica 19 B  
2000 Maribor,  
mobilni tel.: 041-657-779

---



# **CENILSKO MNENJE V IZVRŠILNI ZADEVI I 1872/2023**

**Sodni cenilec s področja gozdarstva  
Nenad Zagorac, univ. dipl. inž. gozd.**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Zagorac'.

**Maribor, 12. april 2024**



## VSEBINA

<b>1</b>	<b>OSNOVNI PODATKI.....</b>	<b>3</b>
1.1	Naročnik.....	3
1.2	Predmet cenilskega mnenja.....	3
1.3	Naloge pri izdelavi cenilskega mnenja.....	3
1.4	Izhodišča pri izdelavi mnenja.....	3
1.5	Datum terenskega ogleda.....	3
1.6	Dan cenitve.....	3
1.7	Cenilec.....	3
<b>2</b>	<b>METODOLOGIJA IZRAČUNA.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>IZRAČUN VREDNOSTI GOZDA.....</b>	<b>5</b>
3.1	Površina gozda.....	5
3.2	Odkupna vrednost gozdnih sortimentov.....	5
3.3	Vrednost proizvodnih stroškov.....	5
3.4	Vrednost čistega donosa.....	6
3.5	Donosna vrednost gozda.....	6
3.6	Tržna vrednost gozda.....	6
3.7	Tržna vrednost dolžnikovega deleža.....	6
<b>4</b>	<b>ZAKLJUČEK.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>UPORABLJENI VIRI IN LITERATURA.....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>FOTOGRAFIJE.....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>PRILOGE.....</b>	<b>8</b>

## **1 OSNOVNI PODATKI**

### **1.1 Naročnik**

Okrajno sodišče v Mariboru.

### **1.2 Predmet cenilskega mnenja**

Predmet cenilskega mnenja je parcela 395/3 v katastrski občini 596-Spodnja Velka.

### **1.3 Naloge pri izdelavi cenilskega mnenja**

Okrajno sodišče v Mariboru (okrajna sodnica svetnica Eljana Romih) mi je s Sklepom z dne 15. 3. 2024 (prejel sem ga 21.3.2024) v izvršilni zadevi pod opr.št. I 1872/2023 naročilo, da po opravljenem ogledu podam mnenje o tržni vrednosti nepremičnine, vpisane v zemljiško knjigo: katastrska občina 596-Spodnja Velka, parcela 395/3, last dolžnika do ½ celote.

### **1.4 Izhodišča pri izdelavi mnenja**

Podatke o gozdnih fondih, ki so osnova za določitev vrednosti nepremičnine, sem pridobil s terenskim ogledom, pri čemer sem upošteval tudi podatke o stanju gozdov po veljavnem gozdnogospodarskem načrtu (Gozdnogospodarski načrt gozdnogospodarske enote Šentilj v Slovenskih goricah). Parcela je v naravi gozdna površina.

### **1.5 Datum terenskega ogleda**

Terenski ogled je bil opravljen dne 3. 4. 2024. Terenskega ogleda se ni udeležil nihče od vabljenih.

### **1.6 Dan cenitve**

3. 4. 2024.

### **1.7 Cenilec**

Nenad Zagorac, univ. dipl. inž. gozd., sodni cenilec s področja gozdarstva.

## 2 METODOLOGIJA IZRAČUNA

V teku pripravljanja tega poročila sem pregledal sklep sodišča, katastrske in zemljiško knjižne podatke, obstoječo gozdarsko dokumentacijo (gozdnogospodarski načrt gozdnogospodarske enote Šentilj v Slovenskih goricah) ter opravil terenski ogled obravnavanih gozdov. Podatki gozdnogospodarskega načrta so le okvirno izhodišče za izdelavo cenitve, saj obravnavani gozdovi predstavljajo zelo majhen del odseka 89 D gozdnogospodarske enote Šentilj in se zato po drevesni sestavi, kvaliteti in proizvodnih pogojih razlikujejo od povprečnih podatkov za odsek. Zaradi tega je osnovo cenitve predstavljal terenski ogled.

Za obravnavane parcele sem ocenil lesno zalogo in izračunal prirastek, ocenil drevesno sestavo, kvaliteto gozdnih sortimentov in proizvodne pogoje.

Glede na stanje na terenu in podatke gozdnogospodarskega načrta (razvojne faze, gozdne združbe, tarifni razredi) sem ugotovil, da lahko obravnavane gozdove cenim kot gozdove s trajnim letnim donosom.

Za gozdove, ki dajejo trajne letne donose, donosno vrednost gozda izračunamo tako, da čisti donos, ki ga daje gozd, kapitaliziramo z obrestno mero. Za naše razmere velja v gozdarstvu 3% obrestna mera.

$$V = \frac{\text{čisti donos [€]}}{\text{obrestna mera}[0,0p]}$$

V-donosna vrednost gozda

p-obrestna mera (v gozdarstvu praviloma 3%)

Čisti donos je razlika med odkupno vrednostjo gozdnih sortimentov in stroški gozdne proizvodnje.

Odkupna vrednost gozdnih sortimentov je odvisna predvsem od dimenzije sortimentov (premer, dolžina), napak lesa in drevesne vrste.

Stroški gozdne proizvodnje (sečnja, spravilo, nega gozda in vzdrževanje gozdnih prometnic) so odvisni od terenskih razmer (nagib, skalovitost, povprečne debeline dreves, podrasti) in odprtosti gozdov z vlakami in cestami.

Na osnovi teh podatkov sem izračunal donosno vrednost gozda na obravnavani parceli.

Ocenjujem, da je tržna vrednost gozdov na obravnavani parceli enaka izračunani donosni vrednosti gozdov.

### 3 IZRAČUN VREDNOSTI GOZDA

V prilogi »Izračuni« so prikazani ocenjeni gozdni fondi (lesna zaloga, letni prirastek, trajni letni donos), struktura med iglavci in listavci, deleži gozdnih sortimentov, izračunane povprečne cene sortimentov, ocenjeni proizvodni stroški in izračunane vrednosti gozda za obravnavano parcelo.

#### 3.1 Površina gozda

Obravnavana parcela, ki je predmet cenitve, je v celoti gozdna in sem jo ocenil v celoti. Skupna površina obravnavane parcele je 895 m<sup>2</sup> (0,0895 hektarja). Gre za ozek pas gozda pod cesto, ki je v delu neposredno ob cesti poraščen z mlajšim drevjem, v preostalem delu pa tudi s starejšim drevjem.

Ocenjena bruto lesna zaloga znaša 190 m<sup>3</sup>/ha, izračunan bruto letni starostni prirastek pa 4,35 m<sup>3</sup>/ha. Med drevesnimi vrstami je največ plemenitih listavcev (javor, jesen), manj je trdih listavcev (gaber), mehkih listavcev (breza, trepetlika) in hrasta.

#### 3.2 Odkupna vrednost gozdnih sortimentov

Prevladujejo raznomerni in raznodobni listnati gozdovi slabše kvalitete. Najpogostejše napake so razrasla in neravna debla (globoka vejnatost, večvrhatost,...).

Upoštevajoč sortimentno strukturo in cene gozdnih lesnih sortimentov znaša povprečna odkupna vrednost gozdnih sortimentov **62,53 EUR/m<sup>3</sup>**.

#### 3.3 Vrednost proizvodnih stroškov

Pobočje, na katerem je obravnavan gozdi, je blago strmo, prevladujejo severovzhodne lege. Način spravila je traktorski. Povprečna pravilna razdalja je 50 metrov, smer spravila je navzgor.

Pogoje za sečnjo in traktorsko spravilo ocenjujem kot manj zahtevne. V takšnih razmerah znašajo stroški sečnje in spravila 21 EUR/m<sup>3</sup>. Ostale proizvodne stroške sem ocenil kot pavšalne, pri čemer sem upošteval vrednosti, ki so podane v Smernicah za ocenjevanje vrednosti gozdov.

*Preglednica 1: Ocena proizvodnih stroškov*

Vrsta proizvodnih stroškov	Vrednost (EUR/m <sup>3</sup> )
Stroški sečnje in spravila	21,000
Stroški gojenja in varstva gozdov	0,825
Povprečni stroški vzdrževanja gozdnih prometnic	1,100
Stroški poslovanja gozdnega obrata	2,199
Zbomični prispevek KGZS	0,825
<b>Skupni proizvodni stroški</b>	<b>25,95</b>

Skupni proizvodni stroški so ocenjeni na **25,95 EUR/m<sup>3</sup>**.

### 3.4 Vrednost čistega donosa

Izračunan čisti donos je razlika med odkupno vrednostjo gozdnih sortimentov in vrednostjo proizvodnih stroškov.

Izračunan neto prirastek, zmanjšan za 5% (nekaj odmrlega drevja ostane v gozdu), predstavlja trajni letni neto donos lesa in znaša 3,64 m<sup>3</sup>/ha.

Izračunan čisti donos znaša **36,58 EUR/m<sup>3</sup>**, kar pri trajnem letnem neto donosu 3,64 m<sup>3</sup>/ha pomeni vrednost čistega donosa **133,04 EUR/ha**.

### 3.5 Donosna vrednost gozda

Donosno vrednost gozda izračunamo tako, da vrednost čistega donosa kapitaliziramo (delimo z obrestno mero, v gozdarstvu s 3 %). Na ta način izračunana donosna vrednost na enoto površine znaša **4.434,82 EUR/ha**, kar pri površini gozda 0,0895 hektarja pomeni skupno donosno vrednost gozda **396,92 EUR**.

### 3.6 Tržna vrednost gozda

Ocenjujem, da je tržna vrednost obravnavanih gozdov enaka donosni vrednosti.

**Skupna tržna vrednost gozdov na obravnavani parceli znaša 396,92 EUR.**

### 3.7 Tržna vrednost dolžnikovega deleža

Obravnavana parcela je v lasti dolžnika do 1/2 celote. **Tržna vrednost deleža obravnavanih gozdov, ki pripadajo dolžniku, znaša 198,46 EUR.**

## 4 ZAKLJUČEK

V teku pripravljanja tega poročila sem proučil sodni spis, gozdnogospodarski načrt, preveril zemljiško knjižne podatke in opravil ogled obravnavane posesti. Analizirani in uporabljeni so bili vsi razpoložljivi arhivski in terenski podatki. Cenilsko mnenje je izdelano skladno z obstoječo zakonodajo in s pravili stroke, kot tudi v skladu z navodili Društva sodnih cenilcev in izvedencev gozdarstva Slovenije.

## 5 UPORABLJENI VIRI IN LITERATURA

- Winkler I.: Cenitev gozdov in gozdnih škod, Ljubljana 1996
- Darij Krajčič, Tomaž Hrovat, Milan Šinko, Gregor Danev, Tom Levanič: Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Ljubljana 2013
- Gozdarski in lesnoindustrijski priročnik, Ljubljana 1980
- Gozdnogospodarski načrt gozdnogospodarske enote Šentilj v Slovenskih goricah
- Odkupne cene lesa na kamionski cesti (Gozdarski inštitut Slovenije)
- Cene sečnje z motorno žago in traktorskega spravila (Gozdarski inštitut Slovenije)

## 6 FOTOGRAFIJE

*Gozdovi na parceli št. 395/3 v k.o. 569-Spodnja Velka*



## 7 PRILOGE

- Izračuni

Priloga: Izračuni

KATASTRSKI PODATKI ZA GOZD

Katastrska občina	Parcela	Površina cele parcele (m²)	Površina gozda (m²)	Površina gozda (ha)
569-Spodnja Velka	395/3	895	895	0,0895

PODATKI GOZDNOGOSPODARSKEGA NAČRTA, TABLIČNI IN TERENSKI PODATKI ZA GOZD

Sortimenti (delež)	Hlodi A (A2)	Hlodi B	Hlodi C	Hlodi D1	Tehn.les	Cel./Drva	Skupaj
Iglavci							
Listavci	0,00	0,03	0,09	0,09	0,00	0,79	1,00

	Lesna zaloga (bruto m³/ha)	Letni prirastek (bruto m³/ha)
LZ iglavci	0	0,00
LZ listavci	190	4,35
LZ skupaj	190	4,35

	Bruto (m³/ha/leto)	Neto (m³/ha/leto)
Trajni letni donos iglavci	0,00	0,00
Trajni letni donos listavci	4,13	3,64
Trajni letni donos skupaj	4,13	3,64

PODATKI O IZRAČUNANIH POVPREČNIH ODKUPNIH CENAH SORTIMENTOV ZA IGLAVCE IN LISTAVCE (EUR/m³)

	Hlodi A (A2)	Hlodi B	Hlodi C	Hlodi D1	Tehn.les	Cel./Drva	Skupaj
Iglavci							
Listavci	0	131	101	77	54	54	62,53
						SKUPAJ	62,53

PODATKI O OCENJENIH PROIZVODNIH STROŠKIH (EUR/m³)

Vrsta proizvodnih stroškov	Vrednost (EUR/m³)
Stroški sečnje in spravila	21,000
Stroški gojenja in varstva gozdov	0,825
Povprečni stroški vzdrževanja gozdnih prometnic	1,100
Stroški poslovanja gozdnega obrata	2,199
Zbornični prispevek KGZS	0,825
Skupni proizvodni stroški	25,95

IZRAČUN DONOSNE VREDNOSTI GOZDA

Vrednosti na neto m³		Vrednosti na hektar		Donosna vrednost za celo površino	Tržna vrednost za celo površino	Tržna vrednost dolžnika (1/2)
Povp. cena EUR/m³	Povp. stroški EUR/m³	Čisti donos EUR/m³	Čisti donos EUR/ha	Donosna vrednost EUR/ha	EUR	EUR
62,53	25,95	36,58	133,04	4.434,82	396,92	198,46