

POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI GOZDNEGA ZEMLJIŠČA

NAROČNIK: Okrajno sodišče na Ptuju, sklep z dne 28. 10. 2023, prejet dne 10. 11. 2023

OPRAVILNA ŠTEVILKA ZADEVE: I 441/2023

STRANKE POSTOPKA:

- **upnik:** PORSCHE LEASING SLO d.o.o. firma za leasing, Ljubljana, Verovškova ulica 74, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška družba Sočan in Bogataj o.p. d.o.o., s sedežem v Ljubljani
- **dolžnik:** CIKAČ IVAN, Korenjak 22, Zavrč

OPIS NALOGE:

ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki je v naravi gozdno zemljišče:

- katastrska občina 470 KORENJAK parcela 277/1-del, last dolžnika do 3/8
- katastrska občina 470 KORENJAK parcela 273/2, last dolžnika do 3/8
- katastrska občina 470 KORENJAK parcela 282/5-del, last dolžnika do 3/8
- katastrska občina 470 KORENJAK parcela 277/2, last dolžnika do 3/8,

zaradi izterjave: 10.712,82 EUR s pripadki.

Ostala zemljišča v tej zadevi v naravi in po namenski rabi niso gozdna zemljišča in niso predmet tega ocenjevanja. Oceno vrednosti teh zemljišč morata izdelati cenilca kmetijske in gradbene stroke.

DATUM IZDELAVE: 06. december 2023

CENITEV IZDELAL:

Mag. Ljuban CENČIČ, univ. dipl. inž. gozd.
Sodni cenilec za gozdarstvo
Vičava 35, 2250 PTUJ
GSM: 041 657-791
ljuban.cencic@gmail.com

1. IZJAVA SODNEGA CENILCA

Po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju obravnavane problematike izjavljam:

- da so podatki in informacije prikazani in preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost,
- da so prikazane analize in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predpostavljajo moje predpostavke in strokovne analize in sklepe,
- da nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb na katere se izdelano strokovno mnenje nanaša,
- da plačilo za mojo storitev v zvezi z izdelavo mnenja in cenitve ni vezano na v naprej določen rezultat, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali pojav kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.

2. OMEJITVE IN POGOJI

- Naročnik ocenjevanja jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani in uporabljeni v dobri veri.
- Vrednost podana v poročilu velja na dan izdelave poročila.

3. UPOŠTEVANI PREDPISI IN STROKOVNE PODLAGE

- Winkler I.; 1996. Cenitve gozdov in gozdnih škod. BF, oddelek za gozdarstvo, Ljubljana
- Krajčič et al.: Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Ljubljana, 2013;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (https://si-revizija.si/datoteke/ocenjevalci/1021/ivs-msov-2017-slo_5.pdf)
- Pravilnik o financiranju in sofinanciranju vlaganj v gozdove (Ur. l. RS št. 71/04, 95/04, 37/05, 87/05, 73/08, 63/10, 54/14, 60/15, 86/16, 31/19, 116/22, 137/22 – popr. in 137/22);
- cene gozdnih lesnih sortimentov in storitev v času cenitve, ki so dostopne na spletnem naslovu Gozdarskega inštituta Slovenije: <http://wcm.gozdis.si/> ;
- cene gozdnih lesnih sortimentov, ki so dostopne na podatkovnem portalu SI-STAT Statističnega urada Republike Slovenije.
- Čokl, M.; 1980. Gozdarski in lesnoindustrijski priročnik. BF, VTOZD za gozdarstvo, Ljubljana.
- Gozdnogospodarski načrt GGE Vzhodne Haloze (2015-2024), Zavod za gozdove Slovenije, OE Maribor, <https://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/>

4. OPIS DEJANSKIH OKOLIŠČIN POMEMBNIH ZA IZDELAVO CENITVE

4.1 Podatki o nepremičninah

Nepremičnine, ki so premet izvršilnega postopka so v naravi gozdno zemljišče ter stavbno in kmetijsko zemljišče. Predmet tega ocenjevanja so samo parcele ali deli parcel, ki so v naravi (in po namenski rabi) gozdno zemljišče. Podatke o površini, boniteti, rastiščnem koeficientu (RK) in rabi zemljišča sem pridobil na spletni strani Geodetske uprave republike Slovenije <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/> ter na pregledovalniku Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>. Podatki o nepremičninah so razvidni iz spodnje tabele. Površina, ki je v naravi gozdno zemljišče, je navedena v zadnjem stolpcu.

K.o.	Št. parc.	Površina parc. (m ²)	Namenska raba	Bon. toč.	RK	Površina GZ (m ²)
470 Korenjak	273/2	4.467	GZ	26	8	4.467
470 Korenjak	277/1-del	4.070	KZ/GZ	26	11	2.238
470 Korenjak	277/2	7.787	GZ	26	11	7.787
470 Korenjak	282/5-del	4.493	KZ/GZ	26	/	3.145
Skupaj:						17.637

Opomba: KZ – kmetijsko zemljišče, GZ – gozdno zemljišče, PC – površine cest

4.2 Podatki o lastništvu

K.o.	Št. parc.	Dolžnik	Delež dolžnika
470 Korenjak	273/2	CIKAČ IVAN, Korenjak 22, Zavrč	3/8
470 Korenjak	277/1-del		3/8
470 Korenjak	277/2		3/8
470 Korenjak	282/5-del		3/8

Podatke o lastništvu sem pridobil iz sklepa o določitvi izvedenca ter jih preveril s podatki elektronske zemljiške knjige v informacijskem sistemu e-Sodstvo.

4.3 Namenska raba zemljišča

V Občinskem prostorskem načrtu občine Zavrč, ki je dostopen na spletnem naslovu <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=>, je namenska raba zemljišča s parc. št. 277/1 in 282/5 deloma opredeljeno kot kmetijsko zemljišče, ki ga je ocenila cenilka kmetijske stroke in deloma kot gozdno zemljišče. Na zemljiščih kjer je mešana raba zemljišča sva se s cenilko kmetijske stroke uskladila glede površine, ki se vrednoti po posameznih strokovnih področjih. Zemljišči s parc. št. 273/2 in št. 277/2 sta po namenski rabi in po dejanski rabi gozdno zemljišče.

Predmetno zemljišče ne leži v območju gozdov s posebnim namenom ali varovalnih gozdov, ki so zavarovani s Uredbo o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom (Uradni list RS, št. 88/05, 56/07, 29/09, 91/10, 1/13, 39/15 in 191/20).

5. OGLED NEPREMIČNINE

Ogled zemljišča sem opravil 1. 12. 2023. Na ogled zadevne nepremičnine sta bila vabljeni upnik in zastopnik dolžnika. Ogleda nepremičnine sta se udeležili cenilki kmetijske in gradbene stroke.

Gozdni zemljišči se nahajata v dveh prostorsko ločenih gozdnih kompleksih v Vzhodnih Halozah. Dejansko stanje nepremičnine v naravi, ki sem ga ugotovil s terenskim ogledom. Ugotovitve:

parc. št. 273/2 in 277/2, k.o. 470 Korenjak, v skupni izmeri 12.254 m²:

- prevladuje raznomenen debeljak bukve 0,66 s primesjo gradna, češnje, belega gabra, gorskega javora, lipe in drugih listavcev na rastišču *Quercus-Fagetum*;
- sklep krošenj je normalen, sestojna zasnova je dobra, zarast je 0,9; sestoj je pomanjklj. negovan;
- lesna zaloga znaša (bruto): igl. 0 m³/ha, Ist. 370 m³/ha, skupaj 370 m³/ha;
- lesna zaloga (neto): 326 m³/ha, letni možni posek: 1,7 % lesne zaloge (podatek iz načrta GGE);
- starost sestoja je 65 let; obhodnja je 110 let; SI₅₀ znaša 20;
- sestoj leži na zelo strmeh pobočju, relief je gladek;
- kakovost listavcev je dobra, drevje je zdravo;
- delovne razmere za sečnjo z motorno žago in traktorsko spravilo so neugodne; razdalja spravila do 350 m, smer spravila dol, deloma ročno predspravilo.

parc. št. 277/1-del, k.o. 470 Korenjak, gozd v izmeri 2.238 m²:

- prevladuje raznomenen drogovnjak na prehodu v debeljak češnje, belega gabra, gorskega javora, maklena, lipe in drugih listavcev na rastišču *Quercus-Fagetum*;
- sklep krošenj je rahel, sestojna zasnova je slaba, zarast je 0,7; sestoj je nenegovan;
- lesna zaloga znaša (bruto): igl. 0 m³/ha, lst. 205 m³/ha, skupaj 205 m³/ha;
- lesna zaloga (neto): 180 m³/ha, letni možni posek: 1,7 % lesne zaloge (podatek iz načrta GGE);
- starost sestoja je 35 let; obhodnja je 65 let; SI₅₀ znaša 20;
- sestoj leži na zelo strmem pobočju, relief je gladek;
- kakovost listavcev je slaba, drevje je zdravo;
- delovne razmere za sečnjo z motorno žago in traktorsko spravilo so neugodne; smer spravila dol, deloma ročno predpravilo.

parc. št. 282/5-del, k.o. 470 Korenjak, gozd v izmeri 3.145 m²:

- pionirski gozd na opuščnem kmetijskem zemljišču
- prevladuje raznomenen drogovnjak bukve, belega gabra, gorskega javora, maklena, kostanja in drugih listavcev na rastišču *Quercus-Fagetum*;
- sklep krošenj je vrzelast, sestojna zasnova je slaba, zarast je 0,4; sestoj je nenegovan;
- lesna zaloga znaša (bruto): igl. 0 m³/ha, lst. 110 m³/ha, skupaj 110 m³/ha;
- lesna zaloga (neto): 97 m³/ha, letni možni posek: 1,7 % lesne zaloge (podatek iz načrta GGE);
- starost sestoja je 20-30 let; obhodnja je 65 let; SI₅₀ znaša 20;
- sestoj leži na zelo strmem pobočju, relief je gladek;
- kakovost listavcev je slaba, drevje je zdravo;
- delovne razmere za sečnjo z motorno žago in traktorsko spravilo so neugodne; smer spravila dol, deloma ročno predpravilo.

6. OCENA VREDNOSTI GOZDNIH ZEMLJIŠČ

6.1 Izbor metode

V skladu s Smernicami za ocenjevanje vrednosti gozdov (Krajčič et al., 2013), se vrednost gozda ugotavlja po naslednjih metodah:

1. metoda donosne vrednosti gozda
2. metoda stroškovne vrednosti gozda
3. metoda primerjalne vrednosti

Ob upoštevanju vseh pridobljenih podatkov in predpostavk ter predvsem namena in predmeta ocenjevanja, izberem na donosu zasnovan način ocenjevanja ter preveritev te ocene z načinom tržnih primerjav.

Ker se gozdom gospodari na malopovršinski način, donosno vrednost določimo z metodo donosne vrednosti gozda za gozdove, ki dajejo trajne letne donose. Vrednost gozda, ki daje trajne letne donose določimo tako, da čisti donos, ki ga daje gozd kapitaliziramo z obrestno mero. Izračunamo jo po naslednjem obrazcu:

$$V = \text{čisti donos (€)}/\text{obrestna mera (0,0p)}$$

V – donosna vrednost gozda

Čisti donos je bruto donos gozda, zmanjšan za stroške gospodarjenja. Bruto donos gozda je letni neto možni posek, pomnožen s prodajno ceno gozdnih lesnih sortimentov.

Izračun čistega donosa

Čisti donos (dohodek) izračunamo tako, da od prihodka od prodaje od lesa na kamionski cesti (vrednost lesa na kamionski cesti) odštejemo stroške poseka in spravila.

Cene gozdnih lesnih sortimentov so določene na osnovi podatkov Gozdarskega inštituta Slovenije za tretje četrtletje leta 2023 (<http://wcm.gozdis.si/>) ter cen gozdnih lesnih sortimentov za leto 2022, ki so dostopne na podatkovnem portalu SI-STAT Statističnega urada Republike Slovenije.

Za izračun stroškov poseka in traktorskega spravila lesa uporabim podatke o stroških poseka in spravila lesa Gozdarskega inštituta Slovenije za drugo četrtletje leta 2023 (Cene gozdarskih storitev WOOD CHAIN MANAGER - <http://wcm.gozdis.si/cene-gozdarskih-storitev>).

Tabela: prikaz strukture gozdnih lesnih sortimentov in izračun čistega donosa za parc. št. 273/2 in 277/2, k.o. 470 Korenjak:

Drevesna vrsta	Delež (%)	Sortiment	Delež (%)	Cena EUR/m ³	Delež (%)	Vrednost EUR/m ³
Bukev	66	Hlodovina	55	80,14	36,3	29,09
		Les za celulozo in plošče	10	60,00	6,6	3,96
		Drva	35	65,00	23,1	15,02
Hrast	4	Hlodovina	50	175,00	2,0	3,50
		Drug okrogel indust. les	20	53,04	0,8	0,42
		Les za celulozo in plošče	30	55,59	1,2	0,67
Ostali trdi listavci	30	Hlodi ostalih listavcev	35	82,98	10,5	8,71
		Drva	25	60,00	7,5	4,50
		Les za celulozo in plošče	40	55,00	12,0	6,60
Povprečna prodajna cena	100				100,0	72,47
Strošek poseka in spravila						25,00
Ostali stroški						2,20
Čisti donos						45,27

Za določitev stroškov poseka in traktorskega spravila lesa uporabim podatke za debelinski razred od 30 do 50 cm. Upoštevam kategorijo za neugodne delovne razmere, ki znaša 25,00 EUR/m³.

Tabela: prikaz strukture gozdnih lesnih sortimentov in izračun čistega donosa za parc. št. 277/1-del, k.o. 470 Korenjak:

Drevesna vrsta	Delež (%)	Sortiment	Delež (%)	Cena EUR/m ³	Delež (%)	Vrednost EUR/m ³
Ostali listavci	100	Hlodi ostalih listavcev	15	82,98	15,0	12,45
		Drva	50	60,00	50,0	30,00
		Les za celul. in plošče	35	55,00	35,0	19,25
Povpr. prod. cena	100				100,0	61,70
Strošek poseka in spravila						25,00
Ostali stroški						2,20
Čisti donos						34,50

Za določitev stroškov poseka in traktorskega spravila lesa uporabim podatke za debelinski razred od 30 do 50 cm. Upoštevam kategorijo za neugodne delovne razmere, ki znaša 25,00 EUR/m³.

Tabela: izračun vrednosti gozdnega zemljišča

	Parcela št.:		273/2	277/1-del	277/2	282/5-del
	Površina	m ²	4.467	2.238	7.787	3.145
	sedanja vrednost donosov	EUR/m ³	45,27	34,50	45,27	
	možni posek (neto)	m ³ /ha	5,54	3,07	5,54	
r	sedanja vednost donosov	EUR/m ²	0,0251	0,0106	0,0251	
0,0p	0,0p		0,03	0,03	0,03	
r/0,0p	r/0,0p	EUR/m ²	0,84	0,35	0,84	0,13
V	vrednost gozda	EUR/m ²	0,84	0,35	0,84	0,13

Izračun ocene vrednosti predmetnega gozdnega zemljišča v EUR/m², je razviden iz gornje tabele.

6.2 Izračun ocene vrednosti gozdnega zemljišča po metodi primerljivih prodaj

Dosledna izvedba metode primerljivih prodaj z ustreznim naborom podatkov in potrebnimi prilagoditvami je glede na različno proizvodno zmogljivost zemljišč in različna stanja sestojev pri gozdnih zemljiščih precej zahtevna in težje izvedljiva.

Pridobil, ovrednotil in upošteval sem podatke iz evidence trga nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava Republike Slovenije in je dostopna na spletnem naslovu <https://eprostor.gov.si/ETN-JV/>. Upošteval sem podatke o poslih s kakovostnimi podatki na širšem območju vrednotenja, kjer so enake ali podobne naravne razmere.

Osnovni podatki iz evidence prometa nepremičnin o poslih za gozdna zemljišča na območju Haloz v obdobju od avgusta 2022 do oktobra 2023 so prikazani v naslednji preglednici:

OBČINA, kraj	Sklenitev posla	Površina	Cena	
		m ²	EUR	EUR/m ²
Jablovec	Aug-22	15.182	15.000	0,99
Repišče	Aug-22	5.218	3.392	0,65
Sedlašek	Aug-22	1.521	2.600	1,71
Spodnja Sveča	Aug-22	5.300	4.000	0,75
Vareja	Aug-22	11.494	12.000	1,04
Vareja	Aug-22	8.191	6.890	0,84
Veliki Okič	Aug-22	8.325	4.000	0,48
Čermožiše	Sep-22	19.375	8.719	0,45
Stari Grad	Oct-22	8.337	4.000	0,48
Jelovice	Nov-22	8.900	7.120	0,80
Spodnji Leskovec	Nov-22	15.850	9.669	0,61
Jelovice	Nov-22	8.900	7.120	0,80
Čermožiše	Nov-22	31.007	20.155	0,65
Skrblje	Nov-22	17.805	10.000	0,56
Skrblje	Dec-22	17.805	12.000	0,67
Jablovec	Jan-23	3.139	1.820	0,58
Gorca	Jan-23	37.889	22.730	0,60
Mali Okič	Jan-23	21.934	10.000	0,46
Hrastovec pod Bočem	Jan-23	5.911	6.500	1,10
Strmec pri Leskovcu	Feb-23	1.180	1.180	1,00
Strmec pri Leskovcu	Feb-23	613	650	1,06

OBČINA, kraj	Sklenitev posla	Površina	Cena	
		m ²	EUR	EUR/m ²
Kočice	Feb-23	6.762	12.000	1,77
Dežno pri Podlehniku	Mar-23	453	317	0,70
Planjsko	Mar-23	13.928	8.315	0,60
Makole	Mar-23	22.669	34.004	1,50
Skrblje	Mar-23	115	115	1,00
Planjsko	Mar-23	13.928	8.315	0,60
Gradišča	Apr-23	8.122	6.000	0,74
Kupčinji vrh	May-23	20.176	10.088	0,50
Čermožiše	May-23	181.588	72.635	0,40
Janški vrh	May-23	1.137	2.274	2,00
Zakl	Jun-23	5.143	4.114	0,80
Jelovice	Jun-23	14.013	7.707	0,55
Dežno pri Makolah	Jul-23	25.528	16.426	0,64
Dobrina	Jul-23	13.842	7.000	0,51
Stoperce	Aug-23	89.023	65.000	0,73
Žetale	Sep-23	2.996	1.500	0,50
Dolena	Sep-23	4.414	2.500	0,57
Kočice	Oct-23	50.159	25.080	0,50
Skupaj		727.872	452.935	0,62
Mediana				0,65

Cene gozdnih zemljišč pri prometu z gozdovi na širšem območju ocenjevanja se gibljejo v razponu, ki sega od 0,40 do 2,00 EUR/m². Povprečna cena gozdnih zemljišč znaša 0,62 EUR/m². Mediana, ki jo upoštevamo kot ustrezno srednjo vrednost, je 0,65 EUR/m².

Podatkov o doseženih cenah pri prometu gozdnih zemljišč za širše območje je dovolj za okvirno oceno tržne vrednosti. Na podlagi pregleda podatkov trga ugotavljam, da je v točki 6.2 ocenjena vrednost gozdnih zemljišč v okvirih doseženih cen pri prometu z gozdovi in jo upoštevam kot ustrezno oceno tržne vrednosti.

6.3 Izračun ocene vrednosti gozdnega zemljišča po metodi stroškovne vrednosti gozda

V skladu z metodologijo (Krajčič et al., 2013), je pri gozdovih mlajših od 30 let, ki niso umetno osnovani, stroškovna vrednost gozda enaka vrednosti golega gozdnega zemljišča. Le-to ocenimo kot 20 % povprečne cene gozdnih zemljišč po metodi primerljivih prodaj oziroma po metodi primerjalne vrednosti. Vrednost zemljišča s parc. št. 282/5-del, k.o. 470 Korenjak na katerem je mladovje oziroma sestoj mlajši od 30 let:

$$V = \text{mediana (€)} \times 0,20 = 0,65 \text{ EUR} \times 0,20 = 0,13 \text{ EUR/m}^2$$

Stroškovna vrednost zemljišča na parc. št. 282/5-del, k.o. 470 Korenjak je 0,13 EUR/m².

7. SKLEP O OCENI TRŽNE VREDNOSTI GOZDNEGA ZEMLJIŠČA

Ocena tržne vrednosti obravnavanih gozdnih zemljišč v k.o. 470 Korenjak:

K.o.	Št. parc.	Površina GZ (m ²)	EUR/m ²	EUR
470 Korenjak	273/2	4.467	0,84	3.752,28
470 Korenjak	277/1-del	2.238	0,35	783,30
470 Korenjak	277/2	7.787	0,84	6.541,08
470 Korenjak	282/5-del	3.145	0,13	408,85
Skupaj:		17.637	0,65	11.485,51

Ocena tržne vrednosti obravnavanega gozdnega zemljišča v k.o. 470 Korenjak znaša **11.485,51 EUR**.

7.1 Vrednost dolžnikovega lastninskega deleža:

K.o.	Št. parc.	EUR	Delež dolžnika	Vrednost dolžnikovega deleža
470 Korenjak	273/2	3.752,28	3/8	1.407,11
470 Korenjak	277/1-del	783,30	3/8	293,74
470 Korenjak	277/2	6.541,08	3/8	2.452,91
470 Korenjak	282/5-del	408,85	3/8	153,32
Skupaj		11.485,51		4.307,07

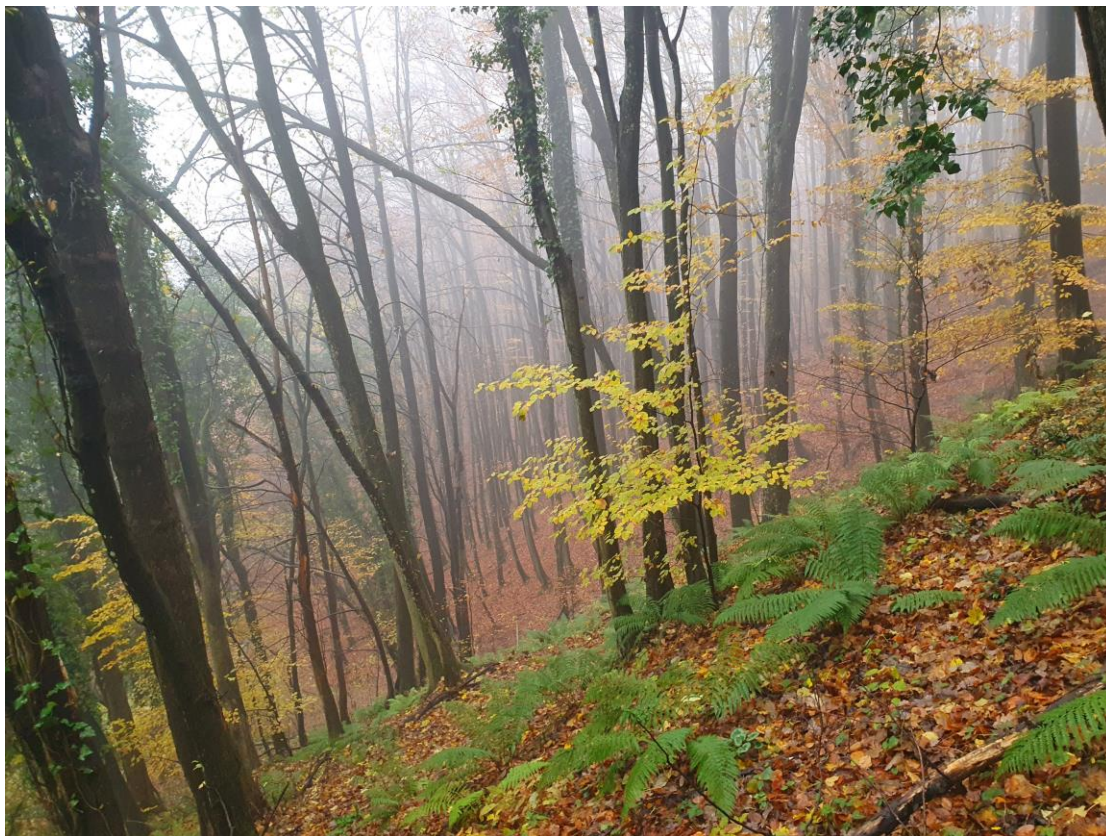
Tržna vrednost dolžnikovega lastninskega deleža predmetnega zemljišča znaša **4.307,07**.
Vrednost nepremičnine je določena na dan izdelave cenitve.

Mag. Ljuban CENČIČ, univ. dipl. inž. gozd.
Sodni cenilec za gozdarstvo

8. PRILOGE

- Fotografije

Fotografije



Fotografija 1.: parc. št. 273/2



Fotografija 2.: parc. št. 277/1



Fotografija 3.: parc. št. 277/2; Pogled proti severu



Fotografija 4.: parc. št. 277/2; pogled proti zahodu



Fotografija 5.: parc. št. 282/5