

ZADEVA: 0218 I 49/2023, Okrajno sodišče Slovenj Gradec

Ogled terena: 20.12.2023

Izdelava cenitve: 5.1.2024



Cenitev izdelala:

Veronika Valentar, univ.dipl.ing.
Brdinje 14
2390 Ravne na Koroškem



1. KAZALO

Vsebina

1. KAZALO.....	2
2. POVZETEK OCENJEVANJA VREDNOSTI	3
3. UVODNE OBRAZLOŽITVE	5
Izbrana podlaga vrednosti.....	5
4. ANALIZA OKOLJA IN DEJAVNIKOV, KI VPLIVAJO ALI BI LAHKO VPLIVALI NA VREDNOST	8
5. PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN.....	11
Način tržnih primerjav.....	11
Na donosu zasnovan način	11
6. PODROBNEJŠI OPIS NEPREMIČNIN	13
6.1 Parcela 163/1- gozdno zemljišče	13
6.2 Parcela 238/1- gozdno zemljišče	15
6.3 Parcela 238/1- kmetijsko zemljišče	17
6.4 Parcela 238/2- gozdno zemljišče	19
6.5 Parcele 238/4, 238/5 in 238/6- kmetijska zemljišča	21
6.6 Parcele 244/2 in 244/3 (del)- kmetijska zemljišča	23
6.7 Parcela 166/2- kmetijsko zemljišče	24
6.8 Parcela 261 - kmetijsko zemljišče	25
6.9 Parcela 264 in 265/1 - kmetijsko zemljišče	26
6.10 Parcela 265/2 in 265/3 - kmetijsko zemljišče	28
7. REKAPITULACIJA	30
8. PRILOGE.....	32
9. VIRI	36

2. POVZETEK OCENJEVANJA VREDNOSTI

V skladu s sklepom Okrajnega sodišča v Slovenj Gradcu, zadeva 0218 I49/2023 sem za potrebe ugotovitve tržne vrednosti nepremičnin zaradi izterjave ocenila tržno vrednost naslednjih nepremičnin, vse K.O. 847- Vrhe.

Parcelna številka	Namenska raba	Površina (m2)	€/m2	EUR SKUPAJ
163/1	Gozdna zemljišča 63%, ostalo oceni cenilec gradbene stroke	65.003	0,3	19.500,9
166/2	Kmetijska zemljišča 100%	691	1,28	884,48
238/1	Pretežno gozdna zemljišča 86%	66.071	0,41	27.089,11
238/2	Gozdna zemljišča 100%	9.535	0,23	2.193,05
238/4	Kmetijska zemljišča 100%	3.964	0,43	1.704,52
238/5	Kmetijska zemljišča 100%	237	0,39	92,43
238/6	Kmetijska zemljišča 100%	3.791	0,38	1.440,58
244/2	Kmetijska zemljišča 100%	266	1,38	367,08
244/3	Pretežno stavbna zemljišča (76%), oceni cenilec gradbene stroke	191	2,06	393,46
261	Kmetijska zemljišča 100%	2.248	2,06	4630,88
264	Kmetijska zemljišča 100%	1.756	2,06	3617,36
265/1	Kmetijska zemljišča 100%	6.293	2,03	12774,79
265/2	Kmetijska zemljišča 100%	3.388	1,38	4675,44
265/3	Kmetijska zemljišča 100%	352	1,38	485,76
SKUPAJ		163786		79.849,84

Opomba: Cenilec gradbene stroke Bogomir Amon je ocenil naslednje parcele ali del parcel:

Parcela	Površina stavbno m2	Od tega kmetijsko, gozd m2	Skupaj m2
163/1	1.327	65.003	66.330
238/3	58		58
243/10	47		47
244/3	603	191	794
244/4	328		328
	2.363	65.194	67.557

Zemljiškoknjižni podatki:

Na vse navedene nepremičnine je vpisana hipoteka oziroma več hipotek v korist več upravičencev.

Osnove cenitve: Pri cenzitvi je upoštevana hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.list RS 106/2010 in sprememba Ur.list RS št.2/2015), Zakon o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21), Slovenske poslovno finančne standarde (SRS 2016), Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV 2022, pravila gozdarske stroke, ki temeljijo na oceni letnih donosov iz prodaje lesa ter pravila kmetijske stroke za oceno proizvodnega potenciala kmetijskih zemljišč.

Utemeljitve so navedene v nadaljevanju tega poročila.

3. UVODNE OBRAZLOŽITVE

Pri ocenjevanju sem izvedla naslednje aktivnosti:

- a. Pregled dokumentov ter informacije v zvezi z obravnavanimi parcelami (katastrski podatki, zemljiškoknjižni podatki, gozdarske karte ter pregled gozdnogospodarskih načrtov);
- b. Ogled parcele je bil opravljen dne 20.12.2023 in je trajal 3 ure;
- c. Proučila sem vplive veljavnih predpisov o uporabi in gospodarjenju z zemljišči, razmere na trgu nepremičnin ter trg gozdnih lesnih sortimentov na vrednost nepremičnine;
- d. Zbrala in preverila sem primerljive podatke o transakcijah, ki bi lahko bili primerni za ocenjevanje vrednosti parcele;
- e. Pregledala sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji v regijah s podobnimi značilnostmi kot so na območju obravnavane parcele;
- f. Zbrala sem podatke o lesni zalogi, letnem prirastku, kakovosti sortimentov ter druge pomembne lastnosti gozdnega sestoja, ki vplivajo na določitev donosa obravnavane parcele.

Upoštevala sem Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.list RS 106/2010 in sprememba Ur.list RS št.2/2015), Zakon o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21), Slovenske poslovno finančne standarde (SRS 2016), Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti MSOV 2022, pravila gozdarske stroke, ki temeljijo na oceni letnih donosov iz prodaje lesa ter pravila kmetijske stroke, ki temeljijo na čistem dobičku, določenem za posamezno območje ter tipični kolobar.

Izbrana podlaga vrednosti

Izbrana podlaga vrednosti je TRŽNA VREDNOST

Tržna vrednost je ocenjeni znesek za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala ocenjevalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno, brez prisile.

Tržna vrednost je najverjetnejša cena, ki jo lahko dosežemo na trgu na datum ocenjevanja vrednosti.

Nepremičnina- nepremičninske pravice

Nepremičnina je zemljišče in vse stvari, ki so del tega zemljišča, to so drevesa, minerali in vse, kar je bilo dodano zemljišču za izboljšanje funkcionalnosti, npr. gozdna infrastruktura.

Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora in uporabe zemljišča.

Definicije pojmov povzeman po Mednarodnih standardih ocenjevanja (MSOV) in jih navajam:

- **Nepremičnina** je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad ali pod njim.
- **Pravica na nepremičnini** je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, na fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na

nepremičnini, ne pa na fizično zemljišče in objekte. Različne vrste pravic na nepremičninah se med seboj ne izključujejo.

- **Tržna vrednost** je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan ocenjevalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno, brez prisile

Načini in metode ocenjevanja vrednosti

V skladu z MSOV uporabljamo naslednje načine ocenjevanja vrednosti (navajam MSOV)

- a) Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda potrebno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerih vrednost se ocenjuje.
- b) Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva. Metode, ki spadajo v na donosu zasnovan način so metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije; metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost.

V tem poročilu sem uporabila način tržnih primerjav ter na donosu zasnovan način.

Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:

Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih predpostavk:

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja, da so zanesljivi. Ocenjevalka ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalki znanih informacijah v času sestave poročila.
- Karte, slike in preglednice so priložene zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na vrednotenje te parcele in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja za v poročilu naveden namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato ne sme obravnavati kot taka.

Enota primerjave

Kot enoto primerjave uporabljam:

- Površine v m², ker imajo bistven vpliv na ugotovljeno tržno vrednost in jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu;
- Cena na enoto proizvoda, to je cena GLS se lahko lokalno nekoliko razlikuje po določenih regijah ter ima prav tako bistven vpliv na vrednost nepremičnine.

4. ANALIZA OKOLJA IN DEJAVNIKOV, KI VPLIVAJO ALI BI LAHKO VPLIVALI NA VREDNOST

Vrednost nepremičnin in aktivnost trga nepremičnin je odvisna ekonomskih procesov v okolju, pri tem je najpomembnejši kazalnik BDP na prebivalca. Občina Kamnik, kamor sodi obravnavana cenitev nepremičnin je del osrednjeslovenske statistične regije. Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osah je bila v tej občini v letu 2021 znašala približno 12% manj od letnega povprečja plač v Sloveniji, v neto znesku pa približno za 11% nižja. (Vir: Stat.si).

Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju

Geodetska uprava Slovenije (GURS) izdaja četrletna, polletna in letna poročila o trgu nepremičnin v Sloveniji. Iz zadnjega letnega poročila (2022) je razvidno, da je bila na slovenskem nepremičninskem trgu v tem letu zaznana nova rekordna raven cen, vendar pa se je število kupoprodajnih poslov zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar nakazuje na ohlajanje trga. Od vseh prodaj nepremičnin je v Sloveniji največ prometa s kupoprodajo stanovanj, prometa z gozdnimi zemljišči pa je malo. Vrednost prometa znaša le 1,3%. V letu 2022 je prodaja kmetijskih in gozdnih zemljišč nekoliko večja kot obdobje pred tem, večja je tudi prodana površina zemljišč. Opomba: GURS je izdal polletno poročilo za leto 2023, ki pa za kmetijska in gozdna zemljišča ne navaja povprečnih doseženih prodajnih cen. Letno poročilo za leto 2023 v času izdelave cenitve še ni na voljo.

	2015	2017	2019	2020	2021	2022
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB						
Število kupoprodaj	3.843	5.384	5.710	6.024	8.162	6.611
Prodana površina (v hektarih)	440	621	653	695	921	695
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	7.456	8.498	9.129	8.279	9.304	9.012
Prodana površina (v hektarih)	5.795	6.582	5.616	4.351	6.722	4.876
GOZDNA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	2.285	2.786	3.378	2.894	3.517	3.568
Prodana površina (v hektarih)	3.186	5.846	5.186	4.985	4.750	5.634

Preglednica: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč v Sloveniji v letih 2015-2022. (Vir: GURS, letno poročilo o trgu nepremičnin za leto 2022)

Trg kmetijskih in gozdnih zemljišč je v Sloveniji delno reguliran. Zakonodaja za kmetijska zemljišča določa predkupno pravico subjektom s statusom kmeta, za gozdna zemljišča pa v primeru varovalnih gozdov in kompleksov, večjih od 30 ha tudi predkupno pravico Republike Slovenije, ki jo zastopajo Slovenski državni gozdovi.

Zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot gozdna, pokrivajo skoraj 60% Slovenije. Vrednostno predstavljajo 3% slovenskega nepremičninskega premoženja oziroma okoli 5 milijard evrov. Več kot 70 odstotkov gozdnih zemljišč je v lasti fizičnih oseb.

Za trg gozdnih zemljišč je značilno, da lahko po območjih prodane površine med leti zelo nihajo, da lahko že ena ali dve zelo veliki prodaji, do katerih občasno pride, odločilno vplivata na skupno prodano površino in povprečno ceno zemljišč na nekem območju.

Pri cenah gozdnih zemljišč je treba upoštevati, da so slovenske gozdove v zadnjih letih prizadejale razne naravne nesreče (žled, sneg, pojav podlubnikov). Te so različno prizadele posamezna območja, tržne cene poškodovanih gozdov pa so seveda nižje od cen nepoškodovanih, kar vpliva tudi na povprečne cene.

Tako kot cene kmetijskih zemljišč, so tudi cene gozdnih zemljišč najvišje na Obali, ne glede na realno kakovost in lesni potencial gozda. Vzrok so na splošno visoke cene zemljišč na Obali in pogosti špekulativni nakupi gozdnih zemljišč za drugačno rabo.

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
SLOVENIJA	1.288	0,50	0,69	0,99	7.000
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	177	0,59	0,75	0,95	6.500
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	104	0,60	0,80	1,00	10.000
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	318	0,50	0,63	0,90	7.300
GORENJSKO OBMOČJE	62	0,66	0,90	1,00	11.600
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	161	0,49	0,60	0,76	3.500
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	83	0,55	0,89	1,25	10.200
OBALNO OBMOČJE, KRAS IN BRDA	95	0,69	1,00	1,53	4.100
ŠTAJERSKO OBMOČJE	165	0,48	0,62	0,85	8.400
PREKMURSKO OBMOČJE	123	0,42	0,53	0,72	11.000

Preglednica: Cene in površine prodanih gozdnih zemljišč po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022. Vir besedilo in preglednice GURS, letno poročilo o trgu nepremičnin za leto 2022.

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
SLOVENIJA	2.207	1,14	1,80	2,71	3.300
TAO ŠTAJERSKO OBMOČJE	497	1,50	2,00	2,56	5.000
LAO SLOVENSKE GORICE	253	1,29	1,80	2,30	5.200
LAO SPODNJA DRAVSKA DOLINA	198	2,00	2,50	2,98	4.600
LAO HALOZE	46	0,88	1,24	1,82	4.600
TAO DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	450	1,00	1,30	2,00	3.000
LAO VZHOD POSAVSKEGA HRIBOVJA Z BIZELJSKIM	123	1,00	1,30	1,77	3.800
LAO NOVO MESTO Z OKOLICO	91	1,24	1,98	2,56	3.200
LAO BELA KRAJINA	99	0,85	1,00	1,47	1.800
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO OBMOČJE	71	1,00	1,22	1,52	3.800
LAO GORJANCI	66	1,00	1,49	2,26	2.400
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	188	1,53	2,50	3,50	3.500
LAO SAVINJSKI HRIBI IN ZASAVJE	119	1,22	1,96	2,94	3.600
LAO SAVINJSKA DOLINA	69	2,50	3,16	4,01	3.400
TAO OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	121	1,69	3,08	5,17	4.100
LAO OSREDNJA SLOVENIJA - GRIČEVJE	81	1,50	2,19	3,50	3.900
LAO LJUBLJANSKA KOTLINA	40	4,30	6,00	6,97	4.900
TAO PREKMURJE	447	1,01	1,42	1,85	3.000
LAO PREKMURJE - NIŽINA	251	1,40	1,68	2,14	3.400
LAO PREKMURJE - GRIČEVJE	196	0,98	1,09	1,30	2.700
TAO KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	108	1,74	2,47	3,50	2.400
LAO VIPAVSKA DOLINA GORIŠKA BRDA	70	2,00	2,78	3,88	2.800
LAO KRAS	38	1,05	1,80	2,49	1.800
TAO NOTRANJSKA	131	0,83	1,10	1,66	1.800
TAO KOROŠKO OBMOČJE	14	1,82	3,00	5,00	4.200
LAO SLOVENJ GRADEC Z OKOLICO	5	-	-	-	-
LAO KOROŠKA - HRIBI	7	-	-	-	-
LAO RADLJE IN MUTA	2	-	-	-	-
TAO KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	75	0,99	1,35	2,74	2.200
TAO ALPSKO OBMOČJE	8	-	-	-	-
TAO GORENJSKO OBMOČJE	72	4,00	5,36	6,53	3.700
LAO KRANJ Z OKOLICO	50	5,00	6,00	7,00	3.400
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	22	2,46	3,56	4,06	4.500
TAO IDRIJSKO HRIBOVJE	26	1,21	2,00	2,97	1.500
TAO PRIMORSKO OBMOČJE	70	4,01	6,24	8,36	2.000
LAO PRIMORJE	66	4,50	6,63	8,87	2.000
LAO SOČERGA	4	-	-	-	-

Preglednica: Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč po tržnih analitičnih območjih (TAO) , leto 2022. Vir besedilo in preglednice GURS, letno poročilo o trgu nepremičnin za leto 2022.

5. PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

Način tržnih primerjav

Primerljive nepremičnine iščem za tista zemljišča, ki se nahajajo v neposredni bližini stanovanjskih zgradb oziroma naselij in sicer v bližnji okolici ali podobnih lokacijah. Za namen iskanja prodajne cene primerljivih zemljišč iščem v aplikaciji Arvio- Trgoskop, kriterij pa je primerljiva velikost parcele, dostopnost in lega parcele.

Za zemljišča, ki prinašajo letne donose in lahko ima lastnik zemljišča od njih gospodarsko korist, ocenimo glede na predviden donos nepremičnine, pri čemer uporabimo eksaktne podatke, ki so uradno dostopni in verodostojni.

Na donosu zasnovan način

Temelji na ocenjevanju nepremičnin na podlagi donosa ter v celoti upošteva ekonomske kriterije, povezane z nepremičnino, ki se oceni s postopkom kapitalizacije donosov.

Vrednost zemljišča ocenimo po dohodkovni metodi po naslednji formuli:

$$V = R/r$$

Pri čemer je:

V	= tržna vrednost v EUR
R	= čisti donos gozdnega zemljišča v EUR;
f.ekd	= faktor ekonomskih dejavnikov
r	= pričakovan donos.

Podlaga za vrednosti so smernice Združenja sodnih cenilcev in izvedencev gozdarske stroke pri čemer znaša pričakovan donos (r) 3%. Vrednost parcele lahko povečamo za faktor ekonomskih dejavnikov.

Pri gospodarskih kazalnikih so potrebni in pomembni naslednji podatki:

- Letni prirastek, izražen v m³/ha,
- Struktura letnega prirastka po drevesnih vrstah ter sortimentih, pri čemer ocenimo delež posamezne drevesne vrste ter povprečen sortiment,
- Stroški sečnje, spravila, nege gozda ter ostali stroški, povezani z gozdarsko dejavnostjo.

Letni prirastek je podatek iz aktualnega gozdnogospodarskega načrta gozdnogospodarske enote, v kateri ležijo parcele in ga je izdelal ZGS za vsak določen rastiščno gojitven tip. Gozdno zemljišče ocenimo glede na dejansko stanje glede na lesno zalogo in prirastek. Če so parcele gospodarski gozd, upoštevamo dejansko izkoristljiv prirastek, torej volumen drevja na hektar površine, ki ga je v skladu z gozdnogospodarskimi načrti možno posekati. Cene gozdno lesnih sortimentov so povprečje cen sortimentov lokalnih odkupovalcev za mesec december 2023.

Vrednost kmetijskih zemljišč računamo v skladu s smernicami kmetijske stroke, pri čemer za izračun čistega dobička za območje okrajnega sodišča Slovenj Gradec uporabimo naslednji kolobar:

kolobar		pridelek	cena	vrednost	proizvodni+fiksni str.		RČ. dohod.	RČ čisti dob.
kultura	delež	kg/m2	€/kg	€/m2	%	€/m2	€/m2	€/m2
pšenica (strnine)	0,08	0,8	0,35	0,022	0,69	0,015	0,007	0,002
naknadni posevki.*	0,08	3	0,06	0,014	0,70	0,010	0,004	0,001
koruza	0,5	1,2	0,31	0,186	0,86	0,160	0,026	0,008
vrtnine	0,05	3,5	0,45	0,079	0,75	0,059	0,020	0,006
krompir	0,07	3,5	0,4	0,098	0,73	0,072	0,026	0,008
oljnice	0	0	0,65	0,000	0,76	0,000	0,000	0,000
TDM	0,3	4	0,06	0,072	0,56	0,040	0,032	0,010
Subvencija	1	0	0,038	0,038	0,00	0,000	0,038	0,011
SKUPAJ	1			0,510		0,356	0,153	0,046
Skupaj za 100 bon.točk				0,554		0,387	0,166	0,050

Vrednost čistega dobička za zemljišče s 100 bonitetnimi točkami znaša 0,050 EUR/m2, to vrednost pa pomnožimo z boniteto zemljišča (B), faktorjem ekonomskih dejavnikov ter delimo s pričakovanim donosom, ki je v tem primeru 2%.

$V = (P * \text{čd} * B * f.\text{ekd}) / r$, pri čemer je

- P = površina parcele v m2
- čd = čisti dobiček kmetijskega zemljišča v EUR;
- f.ekd = faktor ekonomskih dejavnikov
- r = pričakovan donos.
- B = boniteta zemljišča

6. PODROBNEJŠI OPIS NEPREMIČNIN

Parcele ležijo na nižinskem območju katastrske občine Vrhe pri Slovenj Gradcu od nadmorske višine 420 do 520 m. Parcele so ob potoku Selčnica in vzhodno od njega, na pobočju z zahodno oziroma severno ekspozicijo.

Geološka podlaga je mešana, karbonatna in nekarbonatna, tla so globoka, ob potokih oglejena, z večjim deležem glin in ilovice.

6.1 Parcela 163/1- gozdno zemljišče

Parcela je po namenski in dejanski rabi pretežno gozdno zemljišče. Del zemljišča je stavbni, s postavljenim hlevom in ogrado za prašiče. Ta del oceni cenilec gradbene stroke.

Parcelna številka	Namenska raba	Površina skupaj (m ²)	Površina gozd (m ²)
163/1	Gozdna zemljišča 63%, ostalo oceni cenilec gradbene stroke	66.330	65.003

Mešan raznomen gozd iglavcev in listavcev. Lesna zaloga je nizka, gre za posekan gozd, ki počasi pridobiva na lesni masi. Del gozda je drogovnjak in mladje. Celotna površina gozda je potrebna nege. Gozd je odprt z vlakami, pravilna razdalja za traktor z vitlom je od 50- 120 m. V lesni zalogi prevladujejo iglavci- smreka in posamično bor, ostalo so listavci bukev, plemeniti in drugi trdi listavci.

Rastiščne je predalpsko gorsko bukovje, ki na tej nadmorski višini omogoča dobre prirastke in kakovost dreves. Sestoji je vrzelast, zasnova sestoja pa večinoma bogata.



Izhodišča za izračun vrednosti dela parcele, ki je gozdno zemljišče, so naslednja:

Opis parametra	Vrednost
Lesna zaloga (m ³ /ha)	100
Letni prirastek (m ³ /ha)	1,29 m ³ /ha/leto
Razmerje drevesnih vrst	Smreka 70%, listavci 30%
Stroški sečnje (EUR/m ³)	11,0
Stroški spravila, traktor in vitel, štirikolesni pogon (EUR/m ³) ter ročno spravilo.	12,0
Strošek nege mladja (EUR/m ³)	0,5

Kvaliteta in cene GLS

Sortiment	Delež (%)	Cena €/m ³
Smreka hlodi A,B, C	60	90,00
Smreka tehnični les CX	20	65,00
Smreka celuloza in brusni les	20	35,00
Listavci hlodi	15	120,00
Listavci drva	85	75,00

Fotografije

	
Lega parcele na karti	Parcela v naravi (gozd)

Za korekcijo vrednosti parcele predlagamo faktor ekonomskih dejavnikov, ki znaša:

+25% zaradi velikosti parcele (parcela je večja od 5 ha, zasnova gozda je dobra za prihodnji gospodarski gozd)

+25% zaradi lokacije parcele (parcela je locirana v območju kmetij, ki so aktivni celki in je tržno zanimiva za okoliške kmetije, ki povečujejo svoje posesti)

Vrednost čistega donosa parcele je 54,51 EUR, kar da z uporabo faktorja ekonomskih dejavnikov vrednost 0,35 EUR/m² zemljišča.

$$V = 54,51\text{€}/\text{m}^3 * 1,12 \text{ m}^3/\text{ha} * 1,5/0,03 = 3.043\text{€}/\text{ha} (0,30 \text{ €}/\text{m}^2)$$

SKLEP 1: Vrednost dela zemljišča, parcela 163/1 , površina 65.003, ki je po namenski rabi gozd, je 0,30 EUR/m² oziroma 19.500,90 EUR.

Priloga: Cenilni zapisnik

6.2 Parcela 238/1- gozdno zemljišče

Parcela je po namenski in dejanski rabi pretežno gozdno zemljišče. Del parcele na južnem delu ter del na severnem delu je kmetijska površina. Celoten zahodni rob parcele je zaraščeno kmetijsko zemljišče, porašča ga grmovje leske s posamičnimi starejšimi drevesi. Del parcele, skupaj 56.821 m² ocenimo kot gozd, preostanek pa kot kmetijsko zemljišče.

Parcelna številka	Namenska raba	Površina skupaj (m ²)	Površina gozd (m ²)	Površina kmetijsko zemljišče (m ²)
238/1	Pretežno gozdna zemljišča 86%	66.071	56.821	9.250

Mešan raznomen gozd iglavcev in listavcev. Lesna zaloga je nizka, gre za posekan gozd, ki počasi pridobiva na lesni masi. Del gozda je drogovnjak (15% površine) smreke in mladje (5% površine, bukev, smreka, mehki listavci), na celotnem zahodnem delu parcele se v podrasti pojavlja leska, ki ovira pomlajevanje in rast gospodarsko pomembnejših drevesnih vrst. Celotna površina gozda je potrebna nege. Gozdne vlake potekajo vzdolž parcele na zahodni in vzhodni strani parcele. Razdalja zbiranja je od 30-50 m, razdalja vlačjenja pa od 100 do 300 m. V lesni zalogi prevladujejo iglavci-smreka in posamično bor, ostalo so listavci bukev, plemeniti in drugi trdi listavci.

Rastiščne je predalpsko gorsko bukovje, ki na tej nadmorski višini omogoča dobre prirastke in kakovost dreves. Sestoj je vrzelast, zasnova sestoja pa večinoma bogata.

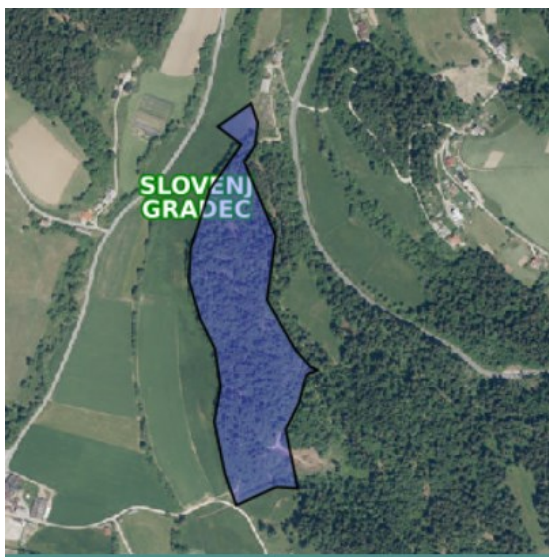
Izhodišča za izračun vrednosti dela parcele, ki je gozdno zemljišče, so naslednja:

Opis parametra	Vrednost
Lesna zaloga (m ³ /ha)	100
Letni prirastek (m ³ /ha)	1,47 m ³ /ha/leto
Razmerje drevesnih vrst	Smreka 50%, listavci 50%
Stroški sečnje (EUR/m ³)	12,0
Stroški spravila, traktor in vitel, štirikolesni pogon (EUR/m ³) ter ročno spravilo.	12,0
Strošek nege mladja (EUR/m ³)	0,5

Kvaliteta in cene GLS

Sortiment	Delež (%)	Cena €/m ³
Smreka hlodi A,B, C	50	90,00
Smreka tehnični les CX	30	65,00
Smreka celuloza in brusni les	20	35,00
Listavci hlodi	15	120,00
Listavci drva	85	65,00

Fotografije (karta Zgs pregledovalnik)





Za korekcijo vrednosti parcele predlagamo faktor ekonomskih dejavnikov, ki znaša:

+25% zaradi velikosti parcele (parcela je večja od 5 ha, zasnova gozda je dobra za prihodnji gospodarski gozd)

+25% zaradi lokacije parcele (parcela je locirana v območju kmetij, ki so aktivni celki in je tržno zanimiva za okoliške kmetije, ki povečujejo svoje posesti)

Vrednost čistega donosa parcele je 53,33 EUR, kar da z uporabo faktorja ekonomskih dejavnikov vrednost 0,30 EUR/m² zemljišča.

$$V = 53,33 \text{ €/m}^3 * 1,12 \text{ m}^3/\text{ha} * 1,5/0,03 = 2.975,14 \text{ €/ha} (0,30 \text{ €/m}^2)$$

SKLEP 2: Vrednost dela zemljišča, parcela 238/1 , površina 56.821, ki je po namenski rabi gozd, je 0,30 EUR/m².

6.3 Parcela 238/1- kmetijsko zemljišče

Del parcele, ki je kmetijsko zemljišče, trenutno služi kot trajni travnik. Ta del je sicer strmina z naklonom do 30%, ki pa jo je še možno strojno obdelovati. Boniteta parcele, ki vpliva na izračun vrednosti kmetijskega zemljišča je 34. Faktor ekonomskih dejavnikov je:

+25% zaradi lokacije parcele (parcela je locirana v območju kmetij, ki so aktivni celki in je tržno zanimiva za okoliške kmetije, ki povečujejo svoje posesti)

$$V = 0,05 * 0,34 * 1,25/0,02 = 1,06 \text{ EUR/m}^2$$

SKLEP 3: Vrednost dela zemljišča, parcela 238/1 , površina 9.250 m², ki je po namenski rabi kmetijsko zemljišče, je 1,06 EUR/m².

SKLEP 4: Skupna vrednost parcele 238/1 je 0,41 €/m² oziroma 27.089,11 EUR



Karta Piso, fotografije stanja v naravi na dan ogleda

6.4 Parcela 238/2- gozdno zemljišče

Parcela je gozdno zemljišče, ki daje omejene trajne letne donose. Lesna zaloga je praktično posekana, podrast je mlajše bukve in smreke. Zasnova je zelo dobra, pričakovana proizvodna doba je 40 let za mlajši drogovnjak, ko lahko pričakujemo prve višje donose.

Potrebno je uravnavanje razmerja drevesnih vrst, odstranjevanje predrastkov ter odstranjevanje neželenih rastlin, ki ovirajo rast perspektivnih dreves (robide, mehki listavci)

Parcelna številka	Namenska raba	Površina skupaj (m ²)	Boniteta
238/2	Gozdna zemljišča 100%	9.535	36

Gozdne vlake potekajo vzdolž parcele po pobočju navzdol. Razdalja zbiranja je od 30-50 m, razdalja vlačjenja pa od 100 do 300 m. V lesni zalogi prevladuje smreka ter bukev, v mladju pa večinoma bukev s posamičnimi smrekami.

Izhodišča za izračun vrednosti dela parcele, ki je gozdno zemljišče, so naslednja:

Opis parametra	Vrednost
Lesna zaloga (m ³ /ha)	100
Letni prirastek (m ³ /ha)	1,0 m ³ /ha/leto
Razmerje drevesnih vrst	Smreka 59%, listavci 41%
Stroški sečnje (EUR/m ³)	12,0
Stroški spravila, traktor in vitel, štirikolesni pogon (EUR/m ³) ter ročno spravilo.	12,0
Strošek nege mladja (EUR/m ³)	0,5

Kvaliteta in cene GLS

Sortiment	Delež (%)	Cena €/m ³
Smreka hlodi A,B, C	50	90,00
Smreka tehnični les CX	30	65,00
Smreka celuloza in brusni les	20	35,00
Listavci hlodi	15	120,00
Listavci drva	85	65,00

Fotografije (karta PISO)



Za korekcijo vrednosti parcele predlagamo faktor ekonomskih dejavnikov, ki znaša:

+25% zaradi velikosti parcele (parcelo ocenjujemo v kompleksu, večjem od 5 ha, zasnova gozda je dobra za prihodnji gospodarski gozd)

+25% zaradi lokacije parcele (parcela je locirana v območju kmetij, ki so aktivni celki in je tržno zanimiva za okoliške kmetije, ki povečujejo svoje posesti)

Vrednost čistega donosa parcele je 52,62 EUR, kar da z uporabo faktorja ekonomskih dejavnikov vrednost 0,23 EUR/m² zemljišča.

$$V = 54,11 \text{ €/m}^3 * 1,12 \text{ m}^3/\text{ha} * 1,5/0,03 = 2.268,64 \text{ €/ha} (0,23 \text{ €/m}^2)$$

SKLEP 5: Vrednost dela zemljišča, parcela 238/2, površina 9.535 m², ki je po namenski rabi gozd, je 0,23 EUR/m² oziroma 2.193,05 EUR.

Priloga cenilni zapisnik

6.5 Parcele 238/4, 238/5 in 238/6- kmetijska zemljišča

Parcele so zaraščajoče površine, kmetijska zemljišča, ki niso več v uporabi kot kmetijska zemljišča in niso vpisane v ukrepe skupne kmetijske politike.

Parcelna številka	Namenska raba	Površina skupaj (m ²)	Boniteta
238/4	Kmetijska zemljišča 100%	3964	34
238/5	Kmetijska zemljišča 100%	237	31
238/6	Kmetijska zemljišča 100%	3791	30

Ocenimo ga kot prazno kmetijsko zemljišče, za korekcijo vrednosti uporabimo naslednji faktor ekonomskih dejavnikov:

-50% zaradi zaraščenosti in neuporabe kot kmetijsko zemljišče.

Upoštevan je potencialni čisti dobiček, ki znaša 0,050 €/m² in skupni faktor 0,50. $V = 0,050 \cdot B \cdot 0,50 / 0,02$

SKLEP 6: Vrednosti parcel so glede na boniteto, ki vplivajo na izračun vrednosti naslednje:

Parcela	Vrednost parcele €/m ²	Vrednost parcele EUR
238/4	0,43	1.704,52
238/5	0,39	92,43
238/6	0,38	1.440,58





6.6 Parcele 244/2 in 244/3 (del)- kmetijska zemljišča

Parceli, kis ta po namenski rabi kmetijsko zemljišče, služita kot rob utrjenega parkirišča za avtomobile. Kot samostojni celoti sta nefunkcionalni, zato je smiselna prodaja/ nakup skupaj. Del parcele 244/3 oceni cenilec gradbene stroke.

Parcelna številka	Namenska raba	Površina skupaj (m2)	Boniteta
244/2	Kmetijska zemljišča 100%	266	55
244/3	Pretežno stavbna zemljišča (76%)	794 (ocenim 191 m2)	55

Ocenimo ga kot prazno kmetijsko zemljišče, za korekcijo vrednosti za parcelo 244/3 uporabimo naslednji faktor ekonomskih dejavnikov:

+ 25% zaradi dejanske rabe (stavbno, lahko pa tudi kot zelenica, okrasni vrt itd.)

+25% zaradi velikosti parcele (obe parceli sta majhni in zato tržni za višje vrednosti).

Upoštevan je potencialni čisti dobiček, ki znaša 0,050 €/m2 in skupni faktor 1,50. $V = 0,050 \cdot B \cdot 1,50 / 0,02$

Pri parceli 244/2, ki je v naravi zaraščen rob potoka, faktorja ne uporabimo.

SKLEP 6: Vrednosti parcel so glede na boniteto, ki vplivajo na izračun vrednosti naslednje:

Parcela	Vrednost parcele €/m2	Vrednost parcele EUR
244/2	1,38	367,08
244/3- del	2,06	393,46



6.7 Parcela 166/2- kmetijsko zemljišče

Parcela se nahaja med lokalno cesto in potokom. Trenutno služi kot trajni travnik, njena lega je senčna. Parcela je ravna in jo je mogoče obdelovati tudi kot manjšo njivo ali vrt.

Parcelna številka	Namenska raba	Površina skupaj (m2)	Boniteta
166/2	Kmetijska zemljišča 100%	691	34

Za korekcijo vrednosti parcele predlagamo uporabo faktorja ekonomskih dejavnikov:

+25% zaradi lokacije (v bližini stanovanjskih in drugih objektov)

+25% zaradi velikosti parcele (parcela je majhna in potencialno dobro tržna)

Skupaj faktor ekonomskih dejavnikov 1,5

Čisti dobiček je 0,050 EUR/m2

SKLEP 7: Vrednost parcele 166/2 površine 691 m2 je 1,28 EUR/m2 oziroma 884,48 EUR.



Fotografije parcel v naravi, karta rkg GERK

6.8 Parcela 261 - kmetijsko zemljišče

Parcela se nahaja med cesto in potokom, v naravi je trajni travnik, vključena v ukrepe kmetijske politike. Teren je raven, senčen, parcelo je mogoče obdelovati kot njivo.

Parcelna številka	Namenska raba	Površina skupaj (m2)	Boniteta
261	Kmetijska zemljišča 100%	2248	55

Za korekcijo vrednosti parcele predlagamo uporabo faktorja ekonomskih dejavnikov:

+25% zaradi lokacije (ravninsko zemljišče, dober dostop, ocenjena je v kompleksu kmetijskih zemljišč)

+25% zaradi velikosti parcele (parcela je majhna in potencialno dobro tržna)

Skupaj faktor ekonomskih dejavnikov 1,5

Čisti dobiček je 0,050 EUR/m2

SKLEP 8: Vrednost parcele 261, površine 2248 m2 je 2,06 EUR/m2 oziroma 4.630,88 EUR.



6.9 Parcela 264 in 265/1 - kmetijsko zemljišče

Parceli se nahajta med cesto in sosednjo kmetijo. V naravi sta trajni travnik, vključena v ukrepe kmetijske politike. Teren je nagnjen, ekspozicija je zahodna, osončena popoldne. Tla so globoka, rahlo kisla. Parcelo je načeloma mogoče obdelovati kot njivo. Del parcele 265/1 je gozdni rob, poraščen z drevesi listavcev, primernih za uporabo lesne biomase za kurjavo.

Parcelna številka	Namenska raba	Površina skupaj (m2)	Boniteta
264	Kmetijska zemljišča 100%	1756	55
265/1	Kmetijska zemljišča 100%	6293	54

Za korekcijo vrednosti parcele predlagamo uporabo faktorja ekonomskih dejavnikov:

+25% zaradi lokacije (v bližini drugih kmetijskih kompleksov oziroma večjih kmetij, ki bi ob prodaji izrazile tržni interes)

+25% zaradi velikosti parcele (parcela je majhna in potencialno dobro tržna)

Skupaj faktor ekonomskih dejavnikov 1,5

Čisti dobiček je 0,050 EUR/m2

SKLEP 8: Vrednosti parcel so glede na boniteto, ki vpliva na izračun vrednosti naslednje:

Parcela	Vrednost parcele €/m2	Vrednost parcele EUR
264	2,06	3.617,36
265/1	2,03	12.774,79





Fotografije parcel v naravi, karta rkg GERK

6.10 Parcela 265/2 in 265/3 - kmetijsko zemljišče

Parcela se nahaja med cesto in potokom, v naravi je trajni travnik, obvodno zemljišče, vključena v ukrepe kmetijske politike. Teren je raven, parceli je načeloma mogoče obdelovati kot njivo, s tem, da je rob parcel zaradi bližine potoka zaraščen z grmovjem oziroma erodiran. Parcele kot samostojne enote so neuporabne, če jih ne obdelujemo skupaj s parcelo 261.

Parcelna številka	Namenska raba	Površina skupaj (m ²)	Boniteta
265/2	Kmetijska zemljišča 100%	3388	55
265/3	Kmetijska zemljišča 100%	352	55

Za korekcijo vrednosti parcele predlagamo uporabo faktorja ekonomskih dejavnikov 1, vrednosti ne povečujemo ali zmanjšujemo.

Čisti dobiček je 0,050 EUR/m²

SKLEP 9: Vrednosti parcel so glede na boniteto, ki vplivajo na izračun vrednosti naslednje:

Parcela	Vrednost parcele €/m ²	Vrednost parcele EUR
265/2	1,38	4.675,44
265/3	1,38	485,76





Fotografije v naravi, karta PISO

7. REKAPITULACIJA

Parcele, ki so predmet ocene, so ocenjene na naslednje vrednosti. Vrednosti veljajo na dan cinitve.

št.	šifra k.o.	ime k.o.	številka	površina	boniteta	primarna nam.raba	€/m2	EUR SKUPAJ	OPOMBA
1	847	VRHE	163/1	66330	33	gozdna zemljišča (94%)	0,30	19.500,90	Ocenjena je površina 65.003 m2, ostalo površino oceni cenilec gradbene stroke
2	847	VRHE	166/2	691	34	kmetijska zemljišča (100%)	1,28	884,48	V lasti dolžnice sta še soležni parceli 166/1 in 164
3	847	VRHE	238/1	66071	34	pretežno gozdna zemljišča (86%)	0,41	27.089,11	Ocenjeno posebej kmetijsko in posebej gozdno zemljišče, vrednost je površina *zaokrožena vrednost 0,41 €/m2
4	847	VRHE	238/2	9535	36	gozdna zemljišča (100%)	0,23	2.193,05	
5	847	VRHE	238/3	58	37	stavbna zemljišča (100%)		-	Oceni cenilec gradbene stroke
6	847	VRHE	238/4	3964	34	kmetijska zemljišča (100%)	0,43	1.704,52	
7	847	VRHE	238/5	237	31	kmetijska zemljišča (100%)	0,39	92,43	

8	847	VRHE	238/6	3791	30	kmetijska zemljišča (100%)	0,38	1.440,58-	
9	847	VRHE	243/10	47	-1	stavbna zemljišča (100%)			Oceni cenilec gradbene stroke
10	847	VRHE	244/2	266	55	kmetijska zemljišča (100%)	1,38	367,08	
11	847	VRHE	244/3	794	55	pretežno stavbna zemljišča (76%)	2,06	393,46	Ocenjeno 191 m2, ostalo oceni cenilec gradbene stroke
12	847	VRHE	244/4	328	-1	stavbna zemljišča (100%)			Oceni cenilec gradbene stroke
13	847	VRHE	261	2248	55	kmetijska zemljišča (100%)	2,06	4630,88	
14	847	VRHE	264	1756	55	kmetijska zemljišča (100%)	2,06	3617,36	
15	847	VRHE	265/1	6293	54	kmetijska zemljišča (100%)	2,03	12774,79	
16	847	VRHE	265/2	3388	55	kmetijska zemljišča (100%)	1,38	4675,44	
17	847	VRHE	265/3	352	55	kmetijska zemljišča (100%)	1,38	485,76	
SKUPAJ				166.149		79.849,84			Samo površine kmetijskih in gozdnih zemljišč

8. PRILOGE

Cenilni zapisniki z izračunom čistega donosa za gozdne površine

Cenilni zapisnik z izračunom prodajne cene in čistega donosa					
CENILNI ZAPISNIK			IGL	LST	SKUPAJ
PARCELA	163/1	Lesna zaloga m3/ha	70	30	100
POVRŠINA (ha)	6,5	prirastek bruto m3/ha	0,91	0,39	1,3
KATASTRSKA OBČINA	Vrhe	Donos neto m3/ha	0,77	0,34	1,12
RAZMERJE DREVESNIH VRST (%)		FAKTOR BT- NETO= 0,85, Ist 0,88			
smreka	70	0,78			
listavci	30	0,34			
SKUPAJ	100	1,12			
ZARAST	1				
DREVESNA VRSTA/ SORTIMENT	%	m3	CENA EUR/m3	VREDNOST (EUR)	
smreka hlodi-povprečje	60	0,47	90	42,21	
smreka tehnični les	20	0,16	65	10,16	
smreka brusni les in celuloza	20	0,16	47	7,35	
Listavci- hlodi	15	0,05	120	6,03	
listavci- mešana drva	85	0,28	75	21,36	
SKUPAJ		1,12	78,01	87,11	
PROIZVODNI STROŠKI	€/m3				
Sečnja	11				
Spravilo	12				
Nega mladja	0,5				
SKUPAJ STROŠKI	23,5				
ČISTI DONOS €/m3	54,51				
VREDNOST GOZDA €/ha	2028,86	3043,287			
VREDNOST GOZDA €/m2	0,30				
V=R/O,03					
faktor ekonomskih dejavnikov	1,5		19500,9		

Cenilni zapisnik z izračunom prodajne cene in čistega donosa					
CENILNI ZAPISNIK			IGL	LST	SKUPAJ
PARCELA	238/1	Lesna zaloga m3/ha	50	50	100
POVRŠINA (ha)	5,7	prirastek bruto m3/ha	0,645	0,645	1,29
KATASTRSKA OBČINA	Vrhe	Donos neto m3/ha	0,55	0,57	1,12
RAZMERJE DREVESNIH VRST (%)		FAKTOR BT- NETO= 0,85, lst 0,88			
smreka	50	0,56			
listavci	50	0,56			
SKUPAJ	100	1,12			
ZARAST	1				
DREVESNA VRSTA/ SORTIMENT	%	m3	CENA EUR/m3	VREDNOST (EUR)	
smreka hlodi-povprečje	50	0,28	90	25,11	
smreka tehnični les	30	0,17	65	10,88	
smreka brusni les in celuloza	20	0,11	47	5,24	
Listavci- hlodi	15	0,08	120	10,04	
listavci- mešana drva	85	0,47	75	35,57	
SKUPAJ		1,12	77,825	86,84	
PROIZVODNI STROŠKI	€/m3				
Sečnja	12				
Spravilo	12				
Nega mladja	0,5				
SKUPAJ STROŠKI	24,5				
ČISTI DONOS €/m3	53,33				
VREDNOST GOZDA €/ha	1983,42	*1,5	2975,135		
VREDNOST GOZDA €/m2	0,30	*56821	17046,3		
V=R/O,03					
faktor ekonomskih dejavnikov	1,5				

Cenilni zapisnik z izračunom prodajne cene in čistega donosa

CENILNI ZAPISNIK			IGL	LST	SKUPAJ
PARCELA	238/2	Lesna zaloga m3/ha	59	41	100
POVRŠINA (ha)	0,95	prirastek bruto m3/ha	0,59	0,41	1
KATASTRSKA OBČINA	Vrhe	Donos neto m3/ha	0,50	0,36	0,86

RAZMERJE DREVESNIH VRST (%)		FAKTOR BT- NETO= 0,85, lst 0,88		
smreka	59	0,51		
listavci	41	0,35		
SKUPAJ	100	0,86		
ZARAST	1			

DREVESNA VRSTA/ SORTIMENT	%	m3	CENA EUR/m3	VREDNOST (EUR)	
smreka hlodi-povprečje	50	0,25	90	22,89	
smreka tehnični les	30	0,15	65	9,92	
smreka brusni les in celuloza	20	0,10	47	4,78	
Listavci- hlodi	15	0,05	120	6,36	
listavci- mešana drva	85	0,30	75	22,54	
SKUPAJ		0,86	77,1185	66,50	

PROIZVODNI STROŠKI	€/m3
Sečnja	12
Spravilo	12
Nega mladja	0,5
SKUPAJ STROŠKI	24,5
ČISTI DONOS €/m3	52,62
VREDNOST GOZDA €/ha	1512,43
VREDNOST GOZDA €/m2	0,23
V=R/O,03	
faktor ekonomskih dejavnikov	1,5

*1,5

2268,6466

2193,05

Gozdnogospodarski načrt GGE Plešivec s predvidnim možnim desetletnim posekom in nujnimi gojitvenimi deli (ZGS, aktualno od 2017-2026) za vse gozdne parcele

OPIS GOZDA

GGO 11-GGO SLOVENJ GRADEC

GGE 04-PLEŠIVEC (2017-2026)

Površina odseka: 13,76 ha

k.o. 847-VRHE, odd/ods: 029A

Krajevno ime: Apačnik - Bišhof

	Zasebni gozd	Državni gozd	Gozd lok. skup.	Skupaj
Površina gozda (ha)	13,76			13,76
Po parcelah (ha)	13,76			13,76

I. STANJE GOZDA

Rastiščnogojitveni razred: GORSKA BUKOVJA

Rastišče: Nmv: 435m - 520m

Lega: Z

Kamnina: KARB. KREM. PEŠČENJAKI

Položaj: POBOČJE

Naklon: 30 st.

Relief: VALOVITO

Kamnit./Skalnat. 0% / 0 %

Gozdne združbe	
Predalpsko - alpsko topoljubno bukovje - 4%	Predalpsko gorsko bukovje - 76%
Kisloljubno gorsko - zgornjegorsko bukovje z belkasto bekico - 20%	

Sestoji: Posekan raznomen sestoj SM in listavcev s pretrganim sklepom. Po celi površini leska, jedra naravnega mladja in manjše skupine drogovnjaka.

Ohranjenost: MOČNO SPREMENJENI (71 do 90%)

Lesna zaloga: igl.: 61 m³/ha list.: 38 m³/ha skupaj.: 99 m³/ha

Drevesne vrste: Sm-60%, Bu-15%, G.ja-12%, V.js-5%, B.ga-2%, R.bo-2%, Gr-2%, Bz-2%, Li-1%,

(% od LZ)

Mladovje in

podmladek: Površina: 3,73ha Sm, Bu, G.ja, ML, Bz, Gr, V.js, B.ga,

Tarife: Sm-48, Je-48, Oi-48, Bu-48, Hr-48, Pl-48, Ti-48, MI-48

Spravične

razmere: Način spraviča: S TRAKTORJEM Spr. razdalja: 300 m Delež odp. pov.: 100%

MLADOVJE	DROGOVNJAK	RAZNOMERNO (ps-šp)
4%	19%	77%

Funkcije v odseku: VAROVANJE GOZDNIH ZEMLJIŠČ IN SESTOJEV 1, HIDROLOŠKA 1, OBRAMBNA 1, REKREACIJSKA 1, TURISTIČNA 1, VAROVANJE GOZDNIH ZEMLJIŠČ IN SESTOJEV 2, BIOTOPSKA 2,

II. USMERITVE

Usmeritev za zagotavljanje funkcij gozdov: Glej poglavje 6.2.2 Usmeritve za krepitev in usklajitev funkcij gozdov. Glej poglavje 6.2.3 Usmeritve za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

Usmeritev za izbiro drevoja za možni posek: Izbiralno redčenje v jedrih drogovnjaka. Posek nekalitnih odraslih osebkov. Sproščati pomlajena jedra.

Usmeritev za gojitvena dela: Posek leske in priprava na naravno pomladitev. Nega obstoječega mladovja i drogovnjakov s poudarkom na uravnavanju zmesi v korist kvalitetnih list.

III. UKREPI

Možni posek po lastniških kategorijah

Intenzivnost gospodarjenja: srednja

	Zasebni gozd		Državni gozd		Gozd lok.skupn.		Skupaj	
	MP (m ³)	% LZ	MP (m ³)	% LZ	MP (m ³)	% LZ	MP (m ³)	% LZ
Iglavci	102	12					102	12
Listavci	66	13					66	13
Skupaj	168	12					168	12

Gojitvena in varstvena dela po lastniških kategorijah (s ponovitvami)

	Enota	Zasebni gozd	Državni gozd	Gozd lok.skupn.	Skupaj
Priprava sestoj	ha	4,00			4,00
Obžetev	ha	3,00			3,00
Nega mladja	ha	4,00			4,00
Nega gošče	ha	2,79			2,79
Nega letvenjaka	ha	0,59			0,59
Nega drogovnjaka	ha	3,08			3,08

Opomba: Utrdba Apaško gradišče - spomenik

9. VIRI

- Ogled terena
- Gozdnogospodarski načrt gozdnogospodarske enote Plešivec (2017-2026)
- Piso <http://www.geoprostor.net/piso/>, tudi vir slik
- RKG GERK <https://rkg.gov.si/GERK> (tudi slike)
- [Zgs pregledovalnik](#)
- E-prostor.gov.si
- E- sodstvo, vpogled v zemljiško knjigo
- GURS- letno poročilo o trgu nepremičnin za leto 2022,
- MSOV 2022
- Krajčič, Hrovat, Šinko, Danev, Levanič; 2013: Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov
- Terenski ogled: ugotavljanje dejanskega stanja gozda, meritev lesne zaloge po Bitterlichovi vzorčni metodi, ocena sortimentacije po drevesnih vrstah ter določitev tehnoloških elementov (način spravila, smer spravila, pravilna razdalja, razdalja zbiranja)
- Cenik lesnih sortimentov je povprečje cen GLS podjetja SIDG d.o.o., cenik direktne prodaje za mesec november 2023
- Cenik stroškov dela in spravila v gozdu je povprečje cenikov storitev izvajalskih gozdarski podjetij, Vir: Gozdarski inštitut Slovenije
- Smernice za oceno kmetijskih zemljišč z vrednostmi povprečnih kolobarjev (Združenje Sickmet, 2023)