

CENITEV TRŽNE VREDNOSTI GOZDOV v k.o. Sočerga (2619) zaradi izvršilnega postopka

S sklepom Okrajnega sodišča v Kopru opr. št. 0246 I 117/2023, izdanim po okrajni sodnici Asii Butinar dne 2.6.2023, prejetim 6.6.2023, v izvršilni zadevi upnika **PROHIT d.o.o.**, Tržaška c. 37/A, Maribor, ki ga zastopa Odvetniška pisarna Lepoša d.o.o., Mestni trg 10/A, Slovenske Konjice, proti dolžnikoma: **1. LINO TULJAK**, Oljčna pot 65, Koper, **2. MAJDA TULJAK**, Gramscijeva ul. 23, Izola, zaradi izterjave 57.262,33 €, mi je bilo naloženo, da opravi ogled na terenu in cenitev tržne vrednosti nepremičnin, ki so gozd in sicer na parcelah št. 2719, 2731/2, 2733/1, 3024, 3029 in 3031/1, vse v k.o. Sočerga (2619).

Z istim sklepom je Okrajno sodišče v Kopru določilo tudi cenilko kmetijske stroke Miroslavo Benec, Dilce 23, Postojna, da oceni tržno vrednost kmetijskih zemljišč na parcelah št.: 2657, 2762/2, 2762/3, 2762/4, 3135/2, 3136/2, 3140, 3253/3, 3383 in 3393 vse v k.o. Sočerga (2619).

Oba cenilca sva ogled opravila istočasno in o ogledu obvestila vse stranke in sicer: upnika **PROHIT d.o.o.**, Tržaška c. 37/A, Maribor, njenega zastopnika Odvetniško pisarno Lepoša d.o.o., Mestni trg 10/A, Slovenske Konjice in oba dolžnika: **1. Lina TULJAK-a**, Oljčna pot 65, Koper in **2. Majdo TULJAK**, Gramscijeva ulica 23, Izola. Z vpogledom v spletni portal Pošte Slovenije, kjer se spremlja vročitev priporočenih poštnih pošiljk, je razvidno, da sta vse stranke in zastopnik obvestilo o ogledu nepremičnin prejeli. Ogleda na terenu, ki je bil dne 30.6.2023 se ni udeležila nobena od strank, se pa je samo začetka ogleda udeležil Marko Lugarov, sin dolžnice Majde Tuljak, ki pa ni imel pooblastila.

Namen cenitve je ugotoviti tržno vrednost gozda zaradi izvedbe izvršilnega postopka.

Pri ogledu na terenu dne 30.6.2023 sva oba imenovana cenilca ugotovila, da so poleg parcel, ki so bile dodeljene meni v cenitev, v naravi v celoti gozd in tako v moji pristojnosti za ocenitev, tudi parceli št.: 3140 in 3253/2, obe v k.o. Sočerga.

Tržno vrednost gozdov na parcelah št. 2731/2 in 3029, ki sta obrasli s kvalitetnim odraslim gozdom črnega bora, sem ocenil po dohodkovni metodi tako, da sem ugotovil čisti donos gozda, ki daje trajne letne donose, in le-tega kapitaliziral z gozdno obrestno mero:

$$V_t = \frac{\check{C}_d \times P}{0,0p}$$

V_t	tržna vrednost gozda (v €).
\check{C}_d	čisti donos gozda (vrednost letnega prirastka lesa zmanjšan za stroške gospodarjenja, v €/ha).
P	površina gozda (v ha)
$0,0p$	gozdna obrestna mera (3 %).

Tržno vrednost gozdov na ostalih parcelah, ki so predmet te cenitve, sem ocenil po metodi primerljivih prodaj gozda v preteklem letu, ki so bile realizirane v neposredni okolici, kjer leži gozd, ki je predmet tega izvršilnega postopka. V obravnavo sem vzel samo tiste prodaje, kjer je bil predmet prodaje izključno gozd (gozdno zemljišče). V to analizo so bile zajete sledeče prodaje gozda:

Lokacija	Datum	Površina gozda (m ²)	Dosežena prodajna cena (€/m ²)
Abitanti	December 2022	10.988	0,455
Truške	December 2022	1.706	0,586
Dol pri Hrastovljah	Junij 2022	2.530	0,934
Dol pri Hrastovljah	Junij 2022	2.512	1,000*
Hrastovlje	Oktober 2022	1.604	1,559
Abitanti	Marec 2022	360	2,083
Popetre	Januar 2023	4.207	2,121

* povprečna cena (mediana)

Doseženo povprečno prodajno ceno gozda sem upošteval v dveh nivojih:

1. Gozd na parcelah št.: 2719, 2733/1, in 3253/2, vse v k.o. Sočerga (2619), ki leži v neposredni bližini naselja Tuljaki, ob kmetijskih zemljiščih in imajo ugoden prometni položaj, sem ocenil v višini 100 % dosežene povprečne prodajne cene.
2. Gozd na parcelah št.: 3024, 3031/1 in 3140, vse v k.o. Sočerga (2619), ki ne leži v neposredni bližini naselja Tuljaki, niti ob kmetijskih zemljiščih in ima tako ugoden prometni položaj, sem ocenil v višini 50 % dosežene povprečne prodajne cene.

Cenitev je opravljena po uveljavljenem postopku, pri tem sem upošteval sledeče podatke in vire:

- Terenski ogled gozdov in cenitev lesne zaloge dne 30.6.2023.
- Gozdnogospodarski načrt GGE Istra (2019 – 2028).
- Povprečne cene za prodajo GLS iz državnih gozdov po dolgoročnih pogodbah družbe SiDG d.o.o., v obdobju julij 2022 – junij 2023, dostopne na spletnih SiDG d.o.o..
- Stroške sečnje in spravila lesa, ki se jih uporablja pri delu na dan izdelave cenilnega izvida.
- Za stroške vzdrževanja traktorskih vlak sem upošteval strošek v višini (1,00 €/m³ neto prirastka/leto).
- Sortimentne tablice, gozdnogospodarski načrt za GGO Nazarje 2011 – 2020, stran 234 – 236.
- Gozdarski in lesnoindustrijski priročnik, BTF in IGLG, Ljubljana, 1975, 1980 in 1992.
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Gozdarski inštitut Slovenije, Ljubljana, 2013.
- Odredbo o določitvi normativov za dela v gozdovih (Ur. List RS šte. 11/99 in 98/12).
- Dr. Iztok Winkler: Cenitev gozdov in gozdnih škod, Ljubljana, 1999.
- Spletni portal PROSTOR dostopen na spletnih straneh GURS-a.
- Spletni portal PREGLEDOVALNIK dostopen na spletnih straneh Zavoda za gozdove Slovenije.
- Pri pretvorbi bruto količine lesa v neto količino smo upoštevali pri iglavcih 0,85 in listavcih faktor 0,88.
- Slike, ki so sestavni del cenilnega izvida, so bile posnete na dan ogleda na terenu 30.6.2023.

Pogosto uporabljene kratice:

LZ - lesna zaloge,
PR – tekoči prirastek,
GGE - gozdnogospodarska enota,
GLS - gozdni lesni sortimenti,
€/Ndan - EUR na norma dan,
GURS - Geodetska uprava Republike Slovenije,
KGZ - Kmetijsko gozdarska zbornica,
GC - gozdne ceste.

IZJAVA SODNEGA CENILCA

Po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju obravnavane problematike izjavljam:

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

Parcela št.: 2719 v k.o. Sočerga, odd. 122, GGE Istra, last Lina Tuljaka do celote (¹/₁).

Stanje po katastru: 0,0266 ha 27 bonitetnih točk.

Stanje v naravi: parcela je v celoti obrasla z gozdom.

Opis gozda: parcela je v celoti, na površini 0,0266 ha, obrasla z mladovjem ostalih trdih listavcev panjevskega izvora, ki je brez lesne zaloge. Gozd je nenegovan. Kvaliteta lesa: listavci slaba. Gozd leži na pobočju hriba, na terasi, na predelu z ledinskim imenom Prsuj, oddaljena 0,2 km vzhodno od naselja Tuljaki ter meji na aktivna kmetijska zemljišča. Nadmorska višina 310 m. Gozdna združba je *Orno-Quercetum pubescens* (gozd črnega gabra in puhastega hrasta), matična podlaga fliš, tla so kisla rjava tla, srednje globoka, teren gladek brez površinske skalovitosti, nagib terena 0 % (ravno), južna ekspozicija. Tarife: listavci V₃. Vitalnost vseh drevesnih vrst je dobra. Parcela je zadovoljivo dostopna za traktorsko spravilo.

Vhodi za sečnjo, spravilo, gojitvena in varstvena dela, gradnjo vlak ter vzdrževanje vlak in gozdnih cest:

- **Sortimentna sestava:** listavci: drva o. t. listavci 100 %, 66,51 €/m³.
- **Sečnja:** listavci niz 2, povprečno drevo listavci 0 m³/drevo neto, dnina 190,75 €/Ndan.
- **Spravilo:** adaptiran kmetijski traktor, kategorija zbiranja: ugodno 5 m, razdalja vlačanja: 100 m navzgor, dnina 330,26 €/Ndan.
- **Gojitvena in varstvena dela:** niso potrebna.
- **Gradnja in vzdrževanje vlak:** gradnja ni potrebna, letno vzdrževanje vlak 1,00 €/m³ PR.
- **Prispevek za vzdrževanje gozdnih cest in obvezno članstvo v KGZ:** 18,7 % od katastrskega dohodka gozdov po katastru (12,94 €/ha/leto).
- **Donos:** 3 % letno.

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI GOZDA (po metodi primerljivih prodaj gozda)

Zaradi ugodnega prometnega položaja parcele št. 2719 v k.o. Sočerga (2619), za tržno vrednost gozda upoštevam 100 % dosežene povprečne cene prodaj gozda v preteklem letu, ki znaša 1,00 €/m².

Tržna vrednost gozda na parceli št. 2719 v k.o. Sočerga (2619), last dolžnika Lina Tuljaka do celote (¹/₁), na dan 4.7.2023 znaša:

$$\underline{\underline{10.000,00 \text{ €/ha} \times 1,00 \times 0,0266 \text{ ha} = 266,00 \text{ €}}}$$

Parcela št.: 2731/2 v k.o. Sočerga, odd. 122, GGE Istra, last Lina Tuljaka do polovice (1/2) in Majde Tuljak do polovice (1/2).

Stanje po katastru: 0,2086 ha 26 bonitetnih točk.

Stanje v naravi: parcela je v celoti obrasla z gozdom.

Opis gozda: parcela je v celoti na površini 0,2086 ha obrasla z gozdom č. bora. Gozd je negovan. Lesna zaloga 340 m³/ha (č. bor 100 %). Povprečno drevo: iglavci 0,7 m³ neto. Tekoči prirastek: iglavci 6,6 m³/ha neto (2,3 % od lesne zaloge). Kvaliteta lesa: iglavci dobra. Gozd leži na pobočju hriba, na predelu z ledinskim imenom Prsuje, oddaljen 0,28 km vzhodno od naselja Tuljaki. Nadmorska višina 280 m - 305 m. Gozdna združba je *Orno-Quercetum pubescens* (gozd črnega gabra in puhastega hrasta), matična podlaga fliš, tla so kisla rjava tla, plitva do sr. globoka, teren gladek brez površinske skalovitosti, mestoma valovit, nagib terena do 20 % - 40 % , prevladujoča južna ekspozicija. Tarife: iglavci V₃. Vitalnost vseh drevesnih vrst je dobra. Parcela je zadovoljivo dostopna za traktorsko spravilo.

Vhodi za sečnjo, spravilo, gojitvena in varstvena dela in gradnjo vlak:

- **Sortimentna sestava:** iglavci: hlodovina č.bor C 10 %, 68,84 €/m³; drogovci bora do 8 m 70 %, 106,25 €/m³; celuloza o. iglavci 20 %, 52,55 €/m³.
- **Sečnja:** iglavci niz 1, povprečno drevo iglavci 0,7 m³/drevo neto, dodatki: + 20 % za popoln gozdni red pri iglavcih, dnina 190,75 €/Ndan.
- **Spravilo:** adaptiran kmetijski traktor, kategorija zbiranja: ugodno 15 m, razdalja vlačjenja: 200 m navzgor, dodatki za zbiranje 0 %, dodatki na vlačenje 0 %, dnina 330,26 €/Ndan.
- **Gojitvena in varstvena dela:** niso potrebna.
- **Gradnja in vzdrževanje vlak:** gradnja ni potrebna, letno vzdrževanje vlak 1,00 €/m³ PR.
- **Prispevek za vzdrževanje gozdnih cest in obvezno članstvo v KGZ:** 18,7 % od katastrskega dohodka gozdov po katastru (7,59 €/ha/leto).
- **Donos:** 3 % letno.

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI GOZDA (gozd s trajnimi donosi)

Izračun čistega donosa lesa:

	Iglavci €/m ³	Listavci €/m ³	€/m ³
Vrednost lesa na kamionski cesti	91,77	0,00	
Stroški sečnje	13,54	0,00	
Stroški spravila lesa	8,91	0,00	
Stroški gojenja in varstva gozdov	0,00	0,00	
Stroški gradnje vlak	1,00	1,00	
Stroški vzdrževanja gozdnih cest	1,15	1,15	
Čisti donos (€/m ³)	67,17	0,00	67,17
Tekoči prirastek (m ³ /ha neto)	6,6	0,0	6,6
Čisti donos (€/ha)	443,32	0,00	443,32

Kapitalizirana vrednost čistega donosa: 443,32 €/ha/0,03 = 14.777,40 €/ha

Tržna vrednost gozda na parceli št. 2731/2 v k.o. Sočerga, last dolžnika Lina Tuljaka do polovice (1/2) in dolžnice Majde Tuljak do polovice (1/2), na dan 4.7.2023 znaša:

$$14.777,40 \text{ €/ha} \times 0,2086 \text{ ha} = 3.082,58 \text{ €}$$

Parcela št.: 2733/1 v k.o. Sočerga, odd. 123a, GGE Istra, last Lino Tuljak do celote (¹/₁).

Stanje po katastru: 0,0544 ha 25 bonitetnih točk.

Stanje v naravi: parcela je v celoti obrasla z gozdom.

Opis gozda: parcela je v celoti na površini 0,0544 ha obrasla z gozdom gradna s posamično do šopasto primesjo cera in ostalih trdih listavcev. Gozd je nenegovan, v vrzelih je prisoten bujen zeliščni in grmovni sloj (robida). Lesna zaloga 70 m³/ha (graden 35 %, cer 25 %, o. t. listavci 40 %). Povprečno drevo: listavci 0,2 m³ neto. Tekoči prirastek: listavci 2,5 m³/ha neto (4,0 % od lesne zaloge). Kvaliteta lesa: listavci slaba. Gozd leži na pobočju hriba, na predelu z ledinskim imenom Gradinje, na terasi, oddaljen 0,17 km jugovzhodno od naselja Tuljaki. Nadmorska višina 300 m. Gozdna združba je *Orno-Quercetum pubescens* (gozd črnega gabra in puhastega hrasta), matična podlaga fliš, tla so kisljaka, sr. globoka do globoka, teren gladek brez površinske skalovitosti, nagib terena 0 %, prevladuje jugovzhodna ekspozicija. Tarife: listavci V_{2/3}. Vitalnost vseh drevesnih vrst je dobra. Parcela je zadovoljivo dostopna za traktorsko spravilo.

Vhodi za sečnjo, spravilo, gojitvena in varstvena dela in gradnjo vlak:

- **Sortimentna sestava:** listavci drva o. t. listavci 100 %, 66,51 €/m³.
- **Sečnja:** listavci niz 2, povprečno drevo listavci 0,2 m³/drevo neto, dodatki: 0 %, dnina 190,75 €/Ndan.
- **Spravilo:** adaptiran kmetijski traktor, kategorija zbiranja: sr. ugodno 10 m, razdalja vlačjenja: 250 m ravno, dodatki za zbiranje 0 %, dodatki na vlačenje 0 %, dnina 330,26 €/Ndan.
- **Gojitvena in varstvena dela:** niso potrebna.
- **Gradnja in vzdrževanje vlak:** gradnja ni potrebna, letno vzdrževanje vlak 1,00 €/m³ PR.
- **Prispevek za vzdrževanje gozdnih cest in obvezno članstvo v KGZ:** 18,7 % od katastrskega dohodka gozdov po katastru (7,32 €/ha/leto).
- **Donos:** 3 % letno.

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI GOZDA (po metodi primerljivih prodaj gozda)

Zaradi ugodnega prometnega položaja parcele št. 2731/1 v k.o. Sočerga (2619) za tržno vrednost gozda upoštevam 100 % dosežene povprečne cene prodaj gozda v preteklem letu, ki znaša 1,00 €/m².

Tržna vrednost gozda na parceli št. 2731/1 v k.o. Sočerga (2619), last dolžnika Lina Tuljaka do celote (¹/₁), na dan 4.7.2023 znaša:

$$\underline{\underline{10.000,00 \text{ €/ha} \times 1,0 \times 0,0544 \text{ ha} = 544,00 \text{ €}}}$$

Parcela št.: 3024 v k.o. Sočerga, odd. 124a, GGE Istra, last Lino Tuljak do celote (¹/₁).

Stanje po katastru: 0,0376 ha 46 bonitetnih točk.

Stanje v naravi: parcela je v celoti obrasla z gozdom.

Opis gozda: parcela je v celoti na površini 0,0376 ha obrasla z gozdom č. bora s posamično do šopasto primesjo cera, puhovca in ostalih trdih listavcev. Gozd je nenegovan, v vrzelih je prisoten bujen zeliščni in grmovni sloj (robida in ruj). Lesna zaloga 120 m³/ha (č. bor 60 %, cer 20 %, puhovec 15 %, o. t. listavci 5 %). Povprečno drevo: iglavci 0,3 m³ neto, listavci 0,2 m³ neto. Tekoči prirastek: iglavci 3,6 m³/ha neto (2,6 % od lesne zaloge), listavci 2,6 m³/ha neto (2,8 % od lesne zaloge). Kvaliteta lesa: iglavci slaba, listavci slaba. Gozd leži na pobočju jarka, na predelu z ledinskim imenom Stub, oddaljen 0,70 km severozahodno od naselja Tuljaki. Nadmorska višina 375 m - 385 m. Prevladuje gozdna združba *Seslerio autumnalis-Quercetum* (primorski gradnov gozd), mestoma na bolj sušnih legah se pojavlja še gozdna združba *Orno-Quercetum pubescens* (gozd črnega gabra in puhastega hrasta), matična podlaga fliš, tla so kisljaka, plitva do sr. globoka, teren gladek brez površinske skalovitosti, mestoma valovit, nagib terena do 20 % - 40 %, prevladujoča jugovzhodna ekspozicija. Tarife: iglavci V₂₃, listavci V_{3/4}. Vitalnost vseh drevesnih vrst je dobra. Parcela je zadovoljivo dostopna za traktorsko spravilo.

Vhodi za sečnjo, spravilo, gojitvena in varstvena dela in gradnjo vlak:

- **Sortimentna sestava:** iglavci: drogovi do 8 m 20 %, 106,26 €/m³, celuloza o.igl. 80 %, 52,55 €/m³; listavci drva o. t. listavci 100 %, 66,51 €/m³.
- **Sečnja:** iglavci in listavci niz 2, povprečno drevo iglavci 0,3 m³/drevo, listavci 0,2 m³/drevo neto, dodatki: + 20% za popoln gozdni red pri iglavcih, dnina 190,75 €/Ndan.
- **Spravilo:** adaptiran kmetijski traktor, kategorija zbiranja: ugodno 15 m, razdalja vlačjenja: 300 m navzgor, dodatki za zbiranje 0 %, dodatki na vlačenje 0 %, dnina 330,26 €/Ndan.
- **Gojitvena in varstvena dela:** niso potrebna.
- **Gradnja in vzdrževanje vlak:** gradnja ni potrebna, letno vzdrževanje vlak 1,00 €/m³ PR.
- **Prispevek za vzdrževanje gozdnih cest in obvezno članstvo v KGZ:** 18,7 % od katastrskega dohodka gozdov po katastru (8,85 €/ha/leto).
- **Donos:** 3 % letno.

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI GOZDA (po metodi primerljivih prodaj gozda)

Zaradi zelo slabe kvalitete lesa in neugodnega prometnega položaja parcele št. 3024 v k.o. Sočerga (2619), za tržno vrednost gozda upoštevam 50 % dosežene povprečne cene prodaj gozda v preteklem letu, ki znaša 1,00 €/m².

Tržna vrednost gozda na parceli št. 3024 v k.o. Sočerga, last dolžnika Lina Tuljaka do celote (¹/₁), na dan 4.7.2023 znaša:

$$\underline{\underline{10.000,00 \text{ €/ha} \times 0,50 \times 0,0376 \text{ ha} = 188,00 \text{ €}}}$$

Parcela št.: 3029 v k.o. Sočerga, odd. 124a, GGE Istra, last Lino Tuljak do celote (¹/₁).

Stanje po katastru: 0,5560 ha 53 bonitetnih točk.

Stanje v naravi: parcela je v celoti obrasla z gozdom.

Opis gozda: parcela je v celoti na površini 0,5560 ha obrasla z gozdom č. bora s posamično do šopasto primesjo gradna. Gozd je pomanjkljivo nenegovan, v vrzelih je prisoten bujen zeliščni in grmovni sloj (robida in ruj). Lesna zaloga 270 m³/ha (č. bor 80 %, graden 20 %). Povprečno drevo: iglavci 0,8 m³ neto, listavci 0,3 m³ neto. Tekoči prirastek: iglavci 4,8 m³/ha neto (2,6 % od lesne zaloge), listavci 1,3 m³/ha neto (2,8 % od lesne zaloge). Kvaliteta lesa: iglavci dobra, listavci slaba. Gozd leži na pobočju jarka, na predelu z ledinskim imenom Stub, oddaljen 0,80 km severno od naselja Tuljaki. Nadmorska višina 320 m - 365 m. Gozdna združba je *Seslerio autumnalis-Quercetum* (primorski gradnov gozd), matična podlaga fliš, tla so kisljava, plitva do sr. globoka, teren gladek brez površinske skalovitosti, mestoma valovit, nagib terena do 20 % - 40 %, prevladujoča jugovzhodna ekspozicija. Tarife: iglavci V_{2/3}, listavci V_{3/4}. Vitalnost vseh drevesnih vrst je dobra. Parcela je zadovoljivo dostopna za traktorsko spravilo.

Vhodi za sečnjo, spravilo, gojitvena in varstvena dela in gradnjo vlak:

- **Sortimentna sestava:** iglavci: hlodovina č.bor C 20 %, 68,84 m³, drogovi do 8 m 60 %, 106,26 €/m³, celuloza o.igl. 20 %, 52,55 €/m³; listavci hlodovina graden C 5 %, 209,00 €/m³, drva o. t. listavci 95 %, 66,51 €/m³.
- **Sečnja:** iglavci niz 1, listavci niz 2, povprečno drevo iglavci 0,8 m³/drevo neto, listavci 0,3 m³/drevo neto, dodatki: + 20 % za popoln gozdi red pri iglavcih, dnina 190,75 €/Ndan.
- **Spravilo:** adaptiran kmetijski traktor, kategorija zbiranja: ugodno 15 m, razdalja vlačjenja: 300 m navzgor, dodatki za zbiranje 0 %, dodatki na vlačenje 0 %, dnina 330,26 €/Ndan.
- **Gojitvena in varstvena dela:** niso potrebna.
- **Gradnja in vzdrževanje vlak:** gradnja ni potrebna, letno vzdrževanje vlak 1,00 €/m³ PR.
- **Prispevek za vzdrževanje gozdnih cest in obvezno članstvo v KGZ:** 18,7 % od katastrskega dohodka gozdov po katastru (10,11 €/ha/leto).
- **Donos:** 3 % letno.

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI GOZDA (gozd s trajnimi donosi)

Izračun čistega donosa lesa:

	Iglavci €/m ³	Listavci €/m ³	€/m ³
Vrednost lesa na kamionski cesti	88,03	73,63	
Stroški sečnje	12,78	19,15	
Stroški spravila lesa	10,35	11,73	
Stroški gojenja in varstva gozdov	0,00	0,00	
Stroški gradnje in vzdrževanja vlak	1,00	1,00	
Stroški vzdrževanja gozdnih cest	1,66	1,66	
Čisti donos (€/m ³)	62,24	40,09	57,52
Tekoči prirastek (m ³ /ha neto)	4,8	1,3	6,1
Čisti donos (€/ha)	298,75	52,12	350,87

Kapitalizirana vrednost čistega donosa: 350,87 €/ha/0,03 = 11.695,63 €/ha

Tržna vrednost gozda na parceli št. 3029 v k.o. Sočerga, last dolžnika Lina Tuljaka do celote (¹/₁), na dan 4.7.2023 znaša:

$$11.695,63 \text{ €/ha} \times 0,5560 \text{ ha} = 6.502,77 \text{ €}$$

Parcela št.: 3031/1 v k.o. Sočerga, odd. 124a, GGE Istra, last Lino Tuljak do celote (¹/₁).

Stanje po katastru: 0,1137 ha 56 bonitetnih točk.

Stanje v naravi: parcela je v celoti obrasla z gozdom.

Opis gozda: parcela je v celoti na površini 0,1137 ha obrasla z gozdom robinije, gradna s posamično do šopasto primesjo ostalih trdih listavcev. Gozd je nenegovan, v vrzelih je prisoten bujen zeliščni in grmovni sloj (robida in leska). Lesna zaloga 120 m³/ha (robinija 30 %, graden 60 %, o. t. listavci 5 %). Povprečno drevo: listavci 0,2 m³ neto. Tekoči prirastek: listavci 5,7 m³/ha neto (2,6 % od lesne zaloge). Kvaliteta lesa: listavci dobra. Gozd leži na pobočju jarka na predelu z ledinskim imenom Stub, oddaljen 0,7 km severno od naselja Tuljaki. Nadmorska višina 315 m - 340 m. Gozdna združba je *Seslerio autumnalis-Quercetum* (primorski gradnov gozd), matična podlaga fliš, tla so kislj rjava tla, sr. globoka do globoka, teren gladek brez površinske skalovitosti, mestoma jarkast, nagib terena do 20 % - 40 %, prevladujoča severozahodna ekspozicija. Tarife: listavci V_{3/4}. Vitalnost vseh drevesnih vrst je dobra. Parcela je zadovoljivo dostopna za traktorsko spravilo.

Vhodi za sečnjo, spravilo, gojitvena in varstvena dela in gradnjo-vlak:

- **Sortimentna sestava:** listavci robinija vinogradniško kolje 15 %, 92,58 €/m³, drva o. t. listavci 85 %, 66,51 €/m³.
- **Sečnja:** listavci niz 2, povprečno drevo listavci 0,2 m³/drevo neto, dodatki: 0%, dnina 190,75 €/Ndan.
- **Spravilo:** adaptiran kmetijski traktor, kategorija zbiranja: ugodno 15 m, razdalja vlačjenja: 500 m navzgor, dodatki za zbiranje 0 %, dodatki na vlačenje 0 %, dnina 330,26 €/Ndan.
- **Gojitvena in varstvena dela:** niso potrebna.
- **Gradnja in vzdrževanje vlak:** gradnja ni potrebna, letno vzdrževanje vlak 1,00 €/m³ PR.
- **Prispevek za vzdrževanje gozdnih cest in obvezno članstvo v KGZ:** 18,7 % od katastrskega dohodka gozdov po katastru (10,11 €/ha/leto).
- **Donos:** 3 % letno.

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI GOZDA (po metodi primerljivih prodaj gozda)

Zaradi zelo slabe kvalitete lesa in neugodnega prometnega položaja parcele št. 3031/1 v k.o. Sočerga (2619) za tržno vrednost gozda na parceli št. 3031/1 v k.o. Sočerga (2619) upoštevam 50 % dosežene povprečne cene prodaj gozda v preteklem letu, ki znaša 1,00 €/m².

Tržna vrednost gozda na parceli št. 3031/1 v k.o. Sočerga, last dolžnika Lina Tuljaka do celote (¹/₁), na dan 4.7.2023 znaša:

$$10.000,00 \text{ €/ha} \times 0,50 \times 0,1137 \text{ ha} = 568,50 \text{ €}$$

Parcela št.: 3140 v k.o. Sočerga, odd. 124a, GGE Istra, last Lino Tuljak do celote ($\frac{1}{1}$).

Stanje po katastru: 0,0464 ha 43 bonitetnih točk.

Stanje v naravi: parcela je v celoti obrasla z gozdom.

Opis gozda: parcela je v celoti na površini 0,0464 ha obrasla z gozdom gradna, cera in o. t. listavcev. Gozd je nenegovan, v vrzelih je prisoten zelo bujen zeliščni in grmovni sloj (robida in ruj). Lesna zaloga 130 m³/ha (graden 30 %, cer 30 %, o. t. listavci 40). Povprečno drevo: listavci 0,2 m³ neto. Tekoči prirastek: listavci 4,0 m³/ha neto (3,5 % od lesne zaloge). Kvaliteta lesa: listavci slaba. Gozd leži na pobočju hriba, na predelu z ledinskim imenom Na Vrh, oddaljen 0,55 km severno od naselja Tuljaki. Nadmorska višina 350 m - 365 m. Gozdna združba je *Seslerio autumnalis-Quercetum* (primorski gradnov gozd), matična podlaga fliš, tla so kisla rjava tla, sr. globoka do globoka, teren gladek brez površinske skalovitosti, nagib terena do 10 %, prevladujoča južna ekspozicija. Dejansko je parcela na terenu terasa. Tarife: listavci V₃. Vitalnost vseh drevesnih vrst je dobra. Parcela je zadovoljivo dostopna za traktorsko spravilo.

Vhodi za sečnjo, spravilo, gojitvena in varstvena dela in gradnjo vlak:

- **Sortimentna sestava:** listavci drva o. t. listavci 100 %, 66,51 €/m³.
- **Sečnja:** listavci niz 2, povprečno drevo listavci 0,2 m³/drevo neto, dodatki: 0%, dnina 190,75 €/Ndan.
- **Spravilo:** adaptiran kmetijski traktor, kategorija zbiranja: ugodno 15 m, razdalja vlačjenja: 300 m navzgor, dodatki za zbiranje 0 %, dodatki na vlačenje 0 %, dnina 330,26 €/Ndan.
- **Gojitvena in varstvena dela:** niso potrebna.
- **Gradnja in vzdrževanje vlak:** gradnja ni potrebna, letno vzdrževanje vlak 1,00 €/m³ PR.
- **Prispevek za vzdrževanje gozdnih cest in obvezno članstvo v KGZ:** 18,7 % od katastrskega dohodka gozdov po katastru (8,85 €/ha/leto).
- **Donos:** 3 % letno.

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI GOZDA (po metodi primerljivih prodaj gozda)

Zaradi zelo slabe kvalitete lesa in neugodnega prometnega položaja parcele št. 3140 v k.o. Sočerga (2619), za tržno vrednost gozda na parceli št. 3140 v k.o. Sočerga (2619) upoštevam 50 % dosežene povprečne cene prodaj gozda v preteklem letu, ki znaša 1,00 €/m².

Tržna vrednost gozda na parceli št. 3140 v k.o. Sočerga, last dolžnika Lina Tuljaka do celote ($\frac{1}{1}$), na dan 4.7.2023 znaša:

$$\underline{\underline{10.000,00 \text{ €/ha} \times 0,50 \times 0,0464 \text{ ha} = 232,00 \text{ €}}}$$

Parcela št.: 3253/2 v k.o. Sočerga, odd. 124b, GGE Istra, last Lino Tuljak do polovice (1/2) in dolžnice Majde Tuljak do polovice (1/2).

Stanje po katastru: 0,0759 ha 27 bonitetnih točk.

Stanje v naravi: parcela je v celoti obrasla z gozdom.

Opis gozda: parcela je v celoti na površini 0,0759 ha obrasla z gozdom gradna, cera, robinije in o. t. listavcev. Gozd je nenegovan, v vrzelih je prisoten zelo bujen zeliščni in grmovni sloj (robida in ruj). Lesna zaloga 130 m³/ha (graden 30 %, cer 30 %, robinija 30 %, o. t. listavci 10). Povprečno drevo: listavci 0,15 m³ neto. Tekoči prirastek: listavci 4,0 m³/ha neto (3,5 % od lesne zaloge). Kvaliteta lesa: listavci slaba. Gozd leži na pobočju hriba, na terasi, na predelu z ledinskim imenom Brnjak, oddaljen 0,10 km severozahodno od naselja Tuljaki in meji na aktivna kmetijska zemljišča. Nadmorska višina 350 m. Gozdna združba je *Seslerio autumnalis-Quercetum* (primorski gradnov gozd), matična podlaga fliš, tla so kislja rjava tla, sr. globoka do globoka, teren gladek brez površinske skalovitosti, nagib terena 0 %, prevladujoča južna ekspozicija. Tarife: listavci V₃. Vitalnost vseh drevesnih vrst je dobra. Parcela je zadovoljivo dostopna za traktorsko spravilo.

Vhodi za sečnjo, spravilo, gojitvena in varstvena dela in gradnjo vlak:

- **Sortimentna sestava:** listavci drva o. t. listavci 100 %, 66,51 €/m³.
- **Sečnja:** listavci niz 2, povprečno drevo listavci 0,15 m³/drevo neto, dodatki: 0%, dnina 190,75 €/Ndan.
- **Spravilo:** adaptiran kmetijski traktor, kategorija zbiranja: sr. ugodno 5 m, razdalja vlačjenja: 50 m navzdol, dodatki za zbiranje 0 %, dodatki na vlačenje 0 %, dnina 330,26 €/Ndan.
- **Gojitvena in varstvena dela:** niso potrebna.
- **Gradnja in vzdrževanje vlak:** gradnja ni potrebna, letno vzdrževanje vlak 1,00 €/m³ PR.
- **Prispevek za vzdrževanje gozdnih cest in obvezno članstvo v KGZ:** 18,7 % od katastrskega dohodka gozdov po katastru (7,23 €/ha/leto).
- **Donos:** 3 % letno.

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI GOZDA (po metodi primerljivih prodaj gozda)

Zaradi ugodnega prometnega položaja parcele št. 3253/2 v k.o. Sočerga (2619), za tržno vrednost gozda na parceli št. 3253/2 v k.o. Sočerga (2619) upoštevam 100 % dosežene povprečne cene prodaj gozda v preteklem letu, ki znaša 1,00 €/m².

Tržna vrednost gozda na parceli št. 3253/2 v k.o. Sočerga, last dolžnika Lina Tuljaka do polovice (1/2), in dolžnice Majde Tuljak do polovice (1/2), na dan 4.7.2023 znaša:

$$10.000,00 \text{ €/ha} \times 1,00 \times 0,0759 \text{ ha} = 759,00 \text{ €}$$

Marko Udovič

Sodni cenilec in sodni izvedenec gozdarske stroke

Kraigherjeva 4, 6230 Postojna; Tel. 05-726-20-88; 041-657-304; marko.udovic59(at)gmail.com

POVZETEK

Parcela št.	Površina parcele (ha)	Površina gozda (ha)	Tržna vrednost gozda na 4.7.2023 (€/ha)	Tržna vrednost parcele na 4.7.2023 (€)	Delež v lasti Lina TULJAKA	Delež v lasti Majde LUGAROV	Tržna vrednost gozda last Lina TULJAKA (€)	Tržna vrednost gozda last Majde LUGAROV (€)
2719	0,0266	0,0266	10.000,00	266,00	$\frac{1}{1}$		266,00	
2731/2	0,2086	0,2086	14.777,40	3.082,58	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	1.541,29	1.541,29
2733/1	0,0544	0,0544	10.000,00	544,00	$\frac{1}{1}$		544,00	0
3024	0,0376	0,0376	5.000,00	188,00	$\frac{1}{1}$		188,00	0
3029	0,5560	0,5560	11.695,63	6.502,77	$\frac{1}{1}$		6.502,77	0
3031/1	0,1137	0,1137	5.000,00	568,50	$\frac{1}{1}$		568,50	0
3140	0,0464	0,0464	5.000,00	232,00	$\frac{1}{1}$		232,00	0
3253/2	0,0759	0,0759	10.000,00	759,00	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	379,50	379,50
Skupaj	1,1192	1,1192					10.222,06	1.920,79

Tržna vrednost gozdov na parcelah št.: 2719, 2731/2, 2733/1, 3024, 3029, 3031/1 in 3253/2 v k.o. Sočerga (2619), last Lina TULJAKA, Oljčna pot 65, Koper,

na dan 4.7.2023 skupaj znaša 10.222,06 €.

Tržna vrednost gozdov na parcelah št.: 2731/2 in 3253/2 v k.o. Sočerga, last Majde TULJAK, Gramscijeva ulica 23, Izola

na dan 4.7.2023 skupaj znaša 1.920,79 €.

Postojna: 4.7.2023



Marko Udovič
Sodni cenilec gozdarske stroke

Marko Udovič

Sodni cenilec in sodni izvedenec gozdarske stroke

Kraigherjeva 4, 6230 Postojna; Tel. 05-726-20-88; 041-657-304; marko.udovic59(at)gmail.com

Slika 1: stanje gozda na parceli št. 2719 v k.o. Sočerga (2619).



Slika 2: stanje gozda na parceli št. 2731/2 v k.o. Sočerga (2619).



Marko Udovič

Sodni cenilec in sodni izvedenec gozdarske stroke

Kraigherjeva 4, 6230 Postojna; Tel. 05-726-20-88; 041-657-304; marko.udovic59(at)gmail.com

Slika 3: stanje gozda na parceli št. 2733/1 v k.o. Sočerga (2619).



Slika 4: stanje gozda na parceli št. 3024 v k.o. Sočerga (2619).



Slika 5: stanje gozda na parceli št. 3029 v k.o. Sočerga (2619).



Slika 6: stanje gozda na parceli št. 3031/1 v k.o. Sočerga (2619).



Slika 7: stanje gozda na parceli št. 3140 v k.o. Sočerga (2619).



Marko Udovič

Sodni cenilec in sodni izvedenec gozdarske stroke

Kraigherjeva 4, 6230 Postojna; Tel. 05-726-20-88; 041-657-304; marko.udovic59(at)gmail.com

Slika 8: stanje gozda na parceli št. 3253/2 v k.o. Sočerga (2619).

