

Na podlagi terenskega ogleda in proučitve vse razpoložljive in dodatne dokumentacije podajam naslednjo

CENITEV NEPREMIČNIN



v izvršilni zadevi upnika: Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje, Rožna dolina, cesta IX 006, 1000 Ljubljana, proti dolžniku: Zala Šekoranja, Kumrovska 6, 8259 Bizeljsko, zaradi izterjave 1.681,58 EUR s pp,

Na osnovi sklepa sodišča je bila moja naloga o dnevu ogleda obvestiti upnika in dolžnika, opraviti terenski ogled na kraju samem in izdelati cenitev dolžnikove nepremične, po tržni ceni na dan cenitve.

Dne 18. junija 2021 sem ob 9.00 uri opravil terenski ogled gozdov. Predhodno sem, dne 9. junija 2021, obe stranki s priporočeno pošto obvestil o terminu terenskega ogleda. Terenskega ogleda se ni udeležil nihče.

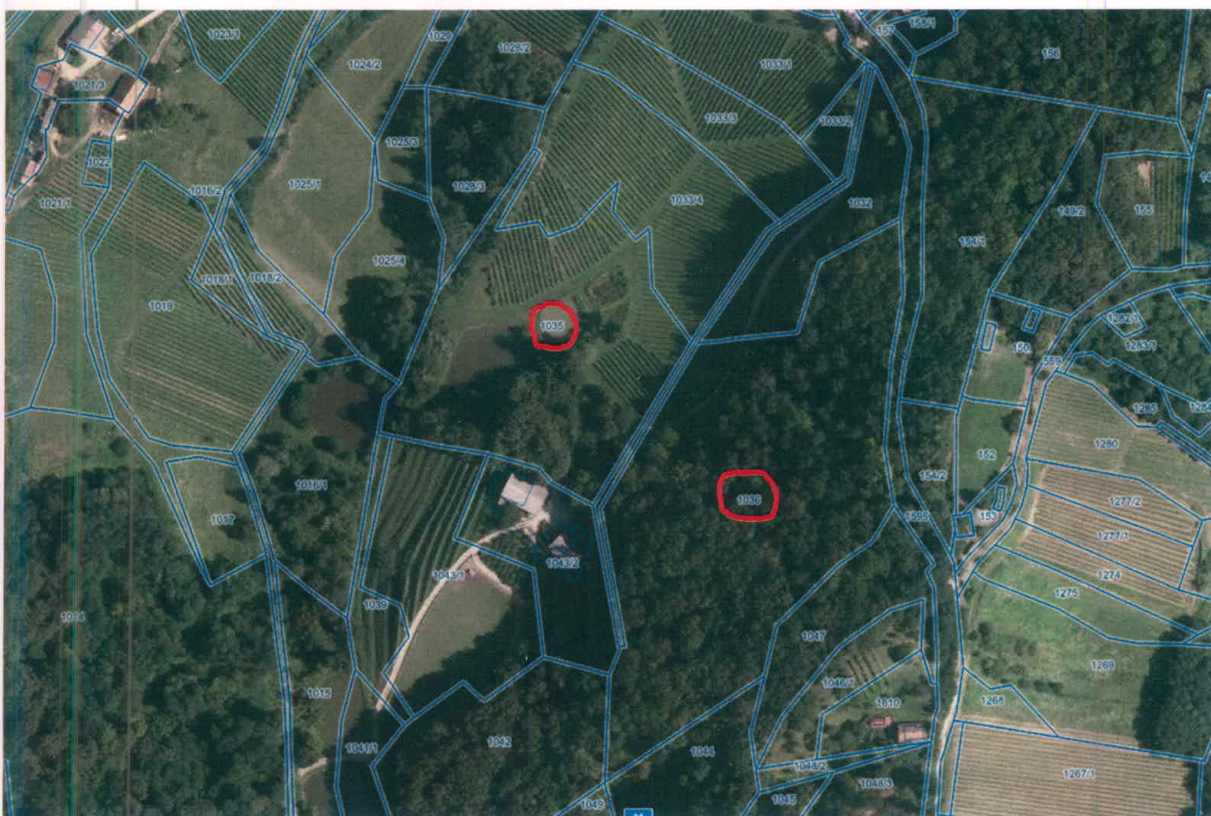
1. Splošno

Predmet obravnave tega cenilnega poročila so izključno gozdovi na dveh parcelah in sicer:

k.o. Vitna vas

PARCELNA ŠTEVILKA	DEJANSKA RABA		POVRŠINA PARCELE (m ²)
	gozd (m ²)	ostalo (m ²)	
1035	4.047	9.312	13.359
1036	20.220	734	20.954

- ostalo površino, ki ni gozd, bo ocenil sodni cenilec kmetijske stroke



2. Podatki o parcelah 1035 in 1036 k.o. Vitna vas ter gozdovih

Zemljiško knjižni lastnik obravnavanih parcel je:

Zala Šekoranja, Kumrovška 006, 8259 Bizeljsko

do 1/2

parc. 1035 k.o. Vitna vas

skupna površina: 13.359 m²

površina gozd: 4.047 m²

lesna zaloga: 180 m³/ha

zarast: 0,9

donos: 4,75 m³/ha

spravilo: traktor, 30 m, ravno, navzgor

razvojna faza: drogovnjak/debeljak/pomlajenec

razmerje drevesnih vrst: listavci 100% (bu 40%, gr 30%, če 20%, ol 10%)

Del parcele, ki je v naravi gozdno zemljišče, porašča sestoj listavcev in sicer bukve, hrasta gradna, češnje in ostalih listavcev v razvojnih fazah drogovnjaka, debeljaka in na manjšem delu pomlajenca. Sestoj je dobre kvalitete. Spravilne razmere za posekan les so ugodne, saj je po vzhodni in južni meji parcele speljana utrjena makadamska cesta. Vlakovniško, saj niso potrebne.





parc. 1036 k.o. Vitna vas

skupna površina: 20.954 m²

površina gozd: 20.220 m²

lesna zaloga: 250 m³/ha

zarast: 0,9

donos: 5,54 m³/ha

spravo: traktor, 70 m, navzdol, navzdol

razvojna faza: debeljak

razmerje drevesnih vrst: listavci 75% (bu 30%, gr 40%, ro 5%, ol 25%)

Večji del parcele predstavlja gozd bukve, hrasta gradna, robinije in ostalih listavcev v razvojni fazi debeljaka. Drevje je dobre kvalitete. Mestoma je opaziti podmladek bukve. V osrednjem delu raste skupina robinije v fazi drogov. Ugotovljeno je bilo tudi, da je bila s strani gozdarske službe izvedena označitev manjšega števila dreves za sečnjo, ki pa še ni bila izvedena. Spravilne razmere za posekan les so ugodne, saj sta na vzhodni in zahodni strani parcele speljani utrjeni makadamski cesti, tako da vlake za spravilo lesa niso potrebne.





3. Metodologija vrednotenja

Cenitev je izdelana na osnovi Enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda z dopolnitvijo (Ur. l. RS 10/87 in 30/89). Ker gre za gozdove, ki dajejo trajne donose, se vrednost sestojev računa po formuli

$$V = r : 0,0p$$

V - vrednost gozda

r - vrednost čistega letnega donosa

p - (obrestna mera) - odstotek realne rasti gozda

V nadaljevanju bo uporabljena metoda tržnih primerjav (analiza realiziranih prodaj gozdov v določenem časovnem obdobju v okolici obravnavanih parcel) za morebitno korekcijo izračunane vrednosti gozdnih zemljišč in na ta način določitev tržne vrednosti.

4. Izračun

parc. 1035-del k.o. Vitna vas

	prirastek	odbitek-zarast	dejanski prirastek	odpadek	donos
list	6	10	5,40	12,00	4,75
skupaj	6		5,40		4,75
LISTAVCI					
Bukev	40%	1,90			
Hrast	30%	1,43			
Ostalo	30%	1,43			
	100%	4,75			

sortiment	delež	količina m3	cena €	znesek	donos
bu hl	20%	0,38	65	25	1,90
bu cel	50%	0,95	50	48	
bu drva	30%	0,57	55	31	
		1,90		104	
sortiment	delež	količina m3	cena €	znesek	donos
hr hl	20%	0,29	190	54	1,43
hr teh l	10%	0,14	100	14	
hr jam l	30%	0,43	58	25	
hr drva	40%	0,57	47	27	
		1,43		120	
sortiment	delež	količina m3	cena €	znesek	donos
ol drva	100%	1,43	45	64	1,43
skupni donos		količina m3		znesek	donos
		4,75		288	4,75

sečnja	8 €/m ³
spravilo	8 €/m ³
SKUPAJ/m ³	16 €/m ³
Skupni stroški	76 €
ČISTI DONOS	212 €
SKUPNA VREDNOST	2.856 €
VREDNOST DO 1/2	1.428 €
VREDNOST ZA 1 m ²	0,7058 €/m ²

parc. 1036-del k.o. Vitna vas

	prirastek	odbitek-zarast	dejanski prirastek	odpadek	donos
list	7	10	6,30	12,00	5,54
skupaj	7		6,30		5,54
LISTAVCI					
Bukev	30%	1,66			
Hrast	40%	2,22			
Ostalo	30%	1,66			
	100%	5,54			

sortiment	delež	količina m3	cena €	znesek	donos
bu hl	20%	0,33	65	22	1,66
bu cel	40%	0,67	50	33	
bu drva	40%	0,67	55	37	
		1,66		91	
sortiment	delež	količina m3	cena €	znesek	donos
hr hl	20%	0,44	190	84	2,22
hr teh l	20%	0,44	100	44	
hr jam l	30%	0,67	58	39	
hr drva	30%	0,67	47	31	
		2,22		198	
sortiment	delež	količina m3	cena €	znesek	donos
ol drva	100%	1,66	45	75	1,66
skupni donos		količina m3		znesek	donos
		5,54		365	5,54

sečnja	8 €/m ³
spravilo	10 €/m ³
SKUPAJ/m ³	18 €/m ³
Skupni stroški	100 €
ČISTI DONOS	265 €
SKUPNA VREDNOST	18.066 €
VREDNOST DO 1/2	9.033 €
VREDNOST ZA 1 m ²	0,8833 €/m ²

Obrazložitev strokovnih pojmov:

- DONOS: je neto količina lesa, ki jo je možno, glede na sposobnost rastišča in konkretno stanje gozda, letno posekati na enem hektarju
- VREDNOST DONOSA: je vrednost stoječega lesa v gozdu, ki ga je možno letno posekati na enem hektarju, v odvisnosti od drevesne sestave in sortimentne strukture. Za vsako drevesno vrsto so določeni pričakovani sortimenti (hlodi, tehnični les, celulozni les, drva) in njihovi deleži ter vrednosti posameznih sortimentov v času poseka
- STROŠKI: predstavljajo znesek, ki ga je potrebno plačati, da se vsak kubik lesa poseka in spravi iz gozda do kamionske ceste, kjer ga je možno naložiti na kamion in odpeljati do mesta skladiščenja oz. predelave
- ČISTI DONOS: predstavlja znesek, ki ga dobimo, če od vrednosti donosa odštejemo stroške poseka in spravila za celotno količino donosa

5. Rekapitulacija

Preveril sem javno objavljene podatke v evidenci trga nepremičnin (gozdov) v okolici v tem cenilnem poročilu obravnavanih gozdnih parcel na portalu Geodetske uprave Slovenije za obdobje januarja 2020 do junija 2021 in našel podatke o štirih primerljivih sklenjenih kupoprodajnih poslih izključno za gozdove:

Lokacija sklenjenega posla	Površina gozda (ha)	Vrednost posla (€)	Vrednost za 1 m ² (€)
Bojsno	0,6132	6.132	1,00
Pišce	0,1732	1.500	0,87
Pišce	1,4142	9.758	0,69
Podsreda	8,0368	56.258	0,70

Ugotavljam, da v točki 4 tega cenilnega poročila izračunana vrednosti odraža dejansko tržno vrednost gozda na obravnavanih parcelah, ki je naslednja:

Vrednost gozda na delu parcele št. 1035 k.o. Vitna vas do 1/2 je **1.428 €**.

Vrednost gozda na delu parcele št. 1036 k.o. Vitna vas do 1/2 je **9.033 €**.

Ker gre v primeru obravnavanih parcel za mešano rabo tal (gozd, kmetijsko zemljišče), prepletanje vrst rabe med parcelama in za solastnino na obeh parcelah, je možna morebitna prodaja samo v celoti oz. prodaja solastniškega deleža.

Sodni cenilec gozdarske stroke
Niko Rainer, univ. diplomirani gozdar



Cerklje ob Krki, 22. junij 2021