

Bojan BRAČIČ, univ.dipl.inž.gozd.,
Sodni cenilec in izvedenec za gozdarstvo
Gornja vas 6, 3206 Stranice
Tel: 03 5 763 355, GSM: 041/657-577

IZVEDENSKO MNENJE

VREDNOSTI GOZDA

Izvršilna zadeva I 191/2022 upnika:

**RAIFFEISENBANK STRASS – SPIELFELD E Gen, Hauptstrasse 59,
Avstrija, ki ga zastopa Odvetniška družba Leljak o.p., d.o.o., s
sedežem v Mariboru**

Zoper dolžnika:

**BENO TOPLAK, Stari grad 29, Makole, ki ga zastopa Odvetniška družba
Čeferin, Pogačnik, Novak, Koščak in partnerji, družba za opravljanje
odvetniškega poklica o.p., d.o.o., s sedežem v Grosupljem**

**Naročnik : OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI
Kolodvorska c. 10, 2310 Slovenska Bistrica,**

Mnenje izdelal : Bojan BRAČIČ, univ.dipl.inž.gozd.,



1. UVOD

Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici, me je s sklepom v izvršilni zadevi številka I 191/2022, imenovalo za sodnega cenilca gozdarske stroke, z nalogo, da opravim:

- cenitev spodaj navedenih nepremičnin.
- vrednost solastniškega deleža;
- pojasniti, ali je upoštevano znižanje vrednosti nepremičnine zaradi dejstva, da se prodaja solastniški delež, in to v kakšni višini in kakšni podlagi;
- v kolikor solastništvo pri izračunu vrednosti nepremičnine ni upoštevano, je tudi potrebno podati obrazložitev;
- ali bi bilo možno s prodajo po delih ali po posameznih skupinah delov možno doseči višjo ceno ali hitrejše poplačilo
- izdelati pisno izvedensko mnenje v roku 30 dni od prejema sklepa in ga predložiti nazivnemu sodišču v enem izvodu.

Zemljiškoknjižni podatki:

K.O.	Parcelna številka	Ime in PRIIMEK	Naslov	Delež
785 Stari grad	329 330/5	Beno Toplak	Stari grad 29, 2321 Makole	1/2

Podatki o vrstah rabe:

Št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parc. št.	Površina (m ²)	Primarna nam.raba	Ocenjena površina (m ²)
1	785	Stari grad	329	3.300	Gozdna zemljišča	462
					druga kmetijska zemljišča	1353
					površine razpršene poselitve	1485
2	785	Stari grad	330/5	6.214	Gozdna zemljišča	1988
					druga kmetijska zemljišča	4226
			Skupaj	9.514	Gozdna zemljišča	2450

2. TERENSKI OGLED

Dne 21.06.2023 je bil opravljen podroben terenski ogled parcel s ciljem, da se ugotovi dejansko stanje gozda na parcelah, določi METODA OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI in da se določijo vhodi za izračun tržne vrednosti.

3. OPIS GOZDNIH PARCEL

Parceli ležita v Mariborskem gozdnogospodarskem območju v gozdnogospodarski enoti Boč, v katastrski občini Stari grad (785), oddelek 19030A, v občini Makole.

Gre za pobočje z naklonom 60 %, ki se spušča proti jarku v povprečni dolžini 80 m, JV ekspozicija. Relief je rahlo valovit s posameznimi jarki. Pas nadmorske višine, v katerem leži parcela je od 300 m do 360 m. Talna oblika so evtrična rjava tla, peščeno ilovnata na pliocenskih nanosih in laporju. So rahlo do srednje skeletna in imajo dobro kapaciteto za vodo. Tla so srednje globoka, zračna, sveža, strukturna, meljasto ilovnata do glinasto meljasta z malo skeleta, s sprsteninastim humusom.

Prevladujoča gozdna združba v tem gričevnatem pasu je združba hrasta in bukve (kisloljubno gradnovo bukovje).

Na teh parcelah je v tem trenutku enodobna struktura, drogovnjak slabše sestojne zasnove, ki jo sestavljajo samo drevesne vrste iz polnilnega sloja. Drevje je slabše kakovosti, glede sortimentne strukture lahko govorimo samo o celuloznem lesu ali lesu za kurjavo. Posamezne vrzeli porašča leska. Na zgornji strani parcele 330/5 se je razraslo nekaj dreves kostanja, češnje in bresta.

Sestava drevesnih vrst glede na lesno zalogo: bukev 12 %, beli gaber 30 %, hrast cer 33 %, kostanj 20 %, ostali listavci 5 %. Iglavcev na parcelah ni, hrast cer pa ni uporaben za tehnične namene.

Parcela je za potrebe spravila lesa dovolj odprta s pravilnimi potmi. Spravilna pot poteka po zgornji in po spodnji meji parcele v razdalji 200 m do kamionske ceste. Spravilo se vrši traktorsko navzdol.



Parcela 329, K.O. Stari grad



Parcela 330/5, K.O. Stari grad

4. VREDNOST GOZDA

Cenitev vrednosti gozda je bila izdelana v skladu z smernicami za ocenjevanje vrednosti gozdov.

Pri izračunu vrednosti gozda je uporabljen cenik gozdnih lesnih sortimentov in cenik dela, ki ga uporablja družba SiDG RS in spletni portal WoodChainManager.

Za izračun vrednosti gozda se uporabi **metoda donosne vrednosti gozda** in sicer po metodi trajnih letnih donosov po formuli:

$$V = \frac{\text{čisti donos (€)}}{\text{Obrestna mera (0,0p)}} \quad \begin{array}{l} V - \text{donosna vrednost gozda} \\ p - \text{odstotek realne rasti gozda} \end{array}$$

Metoda temelji na ugotavljanju čistega donosa gozda, kapitaliziranega z ustrezno obrestno mero. Za naše razmere velja 3% obrestna mera.

Izračun čistega donosa

Osnova za izračun prometne vrednosti gozdov je čisti donos, ki ga daje sestoj vsako leto. Najprej je treba izračunati čisti donos, ki ga dobimo, če od prodajne vrednosti lesa odštejemo proizvodne stroške. Osnova za izračun letnega čistega donosa je letni neto prirastek.

4.1 Sestojni vhodi za izračun vrednosti gozdnega dela parcel

- drevesne vrste (%): bukev 12 %, beli gaber 30 %, hrast cer 33 %, kostanj 20 %, ostali listavci 5 %,
- neto lesna zaloga na ha: 0 m³ iglavcev in 240 m³ listavcev, skupaj 240 m³;
- neto prirastek na ha: 0 m³ iglavcev in 6,9 m³ listavcev, skupaj 6,9 m³;
- proizvodna doba 120 let

4.2 Tehnološki elementi za izračun vrednosti gozdnega dela parcel

- parcela 329, traktorsko spravilo navzdol 100 m, 40 m³ / 8 ur
- parcela 330/5, traktorsko spravilo navzdol 200 m, 30 m³ / 8 ur
- sečnja 12,0 m³ / 8 ur
- dnina za sečnjo je 156,48 €
- dnina za traktorsko spravilo je 270,93 €
- predvidena sortimentacija iglavci: hlodi 0 %, tehnični les 0 %, cel. les 0 %;
- predvidena sortimentacija listavci: hlodi 0 %, tehn. les 0 %, drva 100 %

4.3 Izračun donosne vrednosti gozdnih površin, K.O. Stari grad (785)

A	Parcelna številka	329/0	330/5
B	Površina gozdnega dela parcele v m ²	462	1988
C	Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov na KC v EUR/m ³	70,0	70,0
Č	Stroški gozdne proizvodnje v EUR/m ³	19,8	22,1
D	Vrednost čistega donosa v EUR/ ha	344	329
E	Realna rast	0,03	0,03
F	Vrednost parcele v EUR/ m²: = D/E/10.000	1,15	1,10
G	Vrednost parcele v EUR = B * F	531,30	2.186,80

4.4 Rekapitulacija vrednosti gozda posameznih parcelah in solastniškem deležu do ½, k.o. Stari Grad (785)

Parcela št.	Površina gozda (m ²)	Vred.parc. (EUR)	Solast. delež ½ (EUR)	Z besedo v € (solastniški delež ½)
329/0	462	531,30	265,65	Dvesto petinšestdeset in 65/100
330/5	1.988	2.186,80	1.093,40	Tisoč triindevetdeset in 40/100
	2.450	2.718,10	1.359,05	Tisoč tristo devetinpdeset 05/100

5. ZAKLJUČEK

1. Tržna vrednost nepremičnine na dan cenitve je:

Celotna ocenjena vrednost za površino gozda 2.450 m² , K.O. Stari grad je

2.718,10 €

(z besedo: dva tisoč sedemsto osemnajst 10/100 evrov)

Vrednost ½ solastniškega deleža gozdne površine, K.O. Stari grad, katero ima v lasti dolžnik Beno Toplak je

1.359,05 €

(z besedo: tisoč tristo devetinpdeset 05/100 evrov)

2. Prodaja se solastniški delež, kjer je potrebno upoštevati predkupno pravico. Predkupna pravica je torej pravica solastnika, da ima prednost pred ostalimi kupci, kar pomeni, da lahko kupi solastniški delež od deležnika, pod enakimi pogoji kot bi ga bil pripravljen kupiti potencialni kupec. Če solastnik uveljavi predkupno pravico, mu mora deležnik prodati svoj solastniški delež. Vrednosti nepremičnine zaradi tega nisem znižal.
3. Gre za manjše površine gozda na dveh parcelah, ki se držijo skupaj, zato jih je smiselno prodati skupaj in ne po delih. Prodaja po delih bi povečala stroške prodaje in otežila prodajo.

6. PODLAGE ZA CENITEV

- Winkler, I.: Cenitve gozdov in gozdnih škod, , Ljubljana 1996,
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Ljubljana 2013,
- Zakon o gozdovih. Ur.l RS , 30/1993,
- uredba o določitvi modelov za vrednotenje nepremičnin (Ur. list RS, št. 95, z dne 25.11.2011,
- cenik gozdarskih del gozdarskih izvajalskih podjetij;
- cenik gozdnih lesnih sortimentov, ki ga uporabljajo gozdarska izvajalska podjetja;
- Pravilnik o financiranju in sofinanciranju vlaganj v gozdove. Ur.l RS , 73/2008,
- Pravilnik o gozdnogospodarskih in gozdnogojitvenih načrtih. Ur.l RS , 12/2008,
- GGN gospodarske enote Boč 20 – 2029 št. 12-29/20
- opis sestoja GE Južno Pohorje 29083D,
- Podatki o parceli (<http://prostor.gov.si>),
- ortofoto posnetek.
- Spletni pregledovalnik WCW WoodChain Manager
- Spletni pregledovalnik podatkov o gozdovih

7. IZJAVA IZVEDENCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam:

- da so v izvedenskem mnenju prikazani podatki in informacije, preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, meritve, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v mnenju;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja ali pojava kakršnega koli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega mnenja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti ni nihče dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo sestavljeno v skladu z določilom, ki jih vsebujejo **Slovenski poslovni standardi**;
- za vsa pojasnila v zvezi s cenitvijo se lahko lastnik gozdnega zemljišča direktno obrača na avtorja izvedenskega mnenja..

8. PRILOGE

1. slika gozda parcela št. 329, K.O. Stari grad,
2. slika gozda parcela št. 330/5, K.O. Stari grad,

Stranice, 13.05.2023



Bojan BRAČIČ



Priloga št. 1: slika gozda parcele št. 329, K.O. Stari grad



Priloga št. 2: slika gozda parcele št. 330/5, K.O. Stari grad