

1 137/2018

Janko VIDMAR
sodni izvedenec za gozdarstvo
Verd 91, Vrhnika 1360

tel.: 01 755-27-81
041 657-246

OKRAJNO SODIŠČE NA VRHNIKI

21 -12- 2022

PREJETO



IZVEDENSKO MNENJE

št. 333

v zadevi:

**določitve tržne vrednosti gozdnih parcel št. 997, 1010, 1022/2, 1040, 1078,
1099, 1100, 1101, 1120/1, 1121/1, 1122/1, 1206, 1212
vse k.o. 1996 Log**

Verd 18.12.2022

Janko Vidmar univ. dipl. inž. gozd.



I. UVOD

Predmet tega izvedenskega mnenja je določitev tržne vrednosti gozdnih parcel (oziroma dela parcel, ki so po svoji namenski rabi gozd) št. 997, 1010, 1022/2, 1040, 1078, 1099, 1100, 1101, 1120/1, 1121/1, 1122/1, 1206, 1212 vse k.o. 1996 Log.

Tržno vrednost gozda določa cena, ki bi jo bilo mogoče doseči v trenutku ocenjevanja vrednosti v običajnem poslovanju ob upoštevanju zakonodaje, dejanskega stanja gozda, lokacije in splošnih pogojev brez upoštevanja neobičajnih primerov prodaj gozda, kakršnihkoli izjemnosti in osebnih okoliščin.

II. PODATKI O NAROČNIKU IN NAMENU UPORABE

Cenitev je narejena na osnovi naročila Kavčnik Alojza, Stara cesta 23, 1351 Brezovica

Naročnik navaja, da bo to cenitev uporabljala v postopkih izvršilne zadeve I 197/2018.

V izvršilni zadevi I197/2018 je sodni izvedenec gozdarske stroke Avsenek Andrej vse te gozdne parcele že ocenil. Njihovo vrednost je prikazal v »Poročilu o oceni vrednosti gozdov in kmetijskih zemljišč- izvršilna zadeva I197/2018« z dne 20.11.2020

Kavčnik Alojz meni, da zaradi hitre rasti vrednost nepremičnin v letih 2021 in 2022 ocene vrednosti, ki jih prikazuje izvedenec Avsenek v svojem cenilnem poročilu z dne 20.11.2022 ne ustrezajo več trenutnim cenam, ki jih gozdovi dosegajo na trgu. Zato je naročil novo cenitev.

III. OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINAH

Geodetska uprava vodi o nepremičninah, ki so predmet tega ocenjevanja naslednje podatke:

šifra	k.o. ime	parcels	velikost (m2)	NAMENSKA RABA po GURS (m2)			GURS boniteta
				gozdna	kmetijska	stavnbo	
1996	Log	997	2.037	2.037			37
1996	Log	1010	3.812	3.812			41
1996	Log	1022/2	9.082	9.082			37
1996	Log	1040	4.582	4.582			41
1996	Log	1078	2.590	782	1.808		44
1996	Log	1099	5.096	5.096			41
1996	Log	1100	3.741	3.741			31
1996	Log	1101	2.849	2.849			31
1996	Log	1120/1	4.569	3.472		1.097	36
1996	Log	1121/1	1.903	1.903			34
1996	Log	1122/1	4.495	4.495			37
1996	Log	1206	50.920	50.920			31
1996	Log	1212	26.349	26.349			31

IV. NAVEDBE O IZVEDBI TERENSKEGA OGLEDA, MOREBITNIH SESTANKIH S STRANKAMI IN NAROČNIKOM

Terenske ogledе gozda sem opravil dne 12.12.2022. Pri ogledu gozdov druge osebe niso sodelovale.

VI. OCENA VREDNOSTI GOZDA

Na osnovi opravljenega terenskega ogleda, vpogleda v evidence Geodetske uprave Slovenije, vpogleda v prostorsko informativni sistem občine Log – Dragomer (Kaliopa), vpogleda v gozdno gospodarski načrt za GGE Vrhnika, ugotavljam, da je večina podatkov v cenitvi cenilca Avsenek Andreja z dne 20.11.2022 ustrezna. V Avsenekovi cenitvi današnjim razmeram ne ustrezajo le podatki o ceni lesnih sortimentov in stroških dela.

Moja ocena vrednosti bo slonela na podatkih Avsenekove cenitve in trenutno veljavnih cenah lesnih sortimentov in trenutno veljavnih cenah stroškov dela.

VI.1 Izbor metod

Iz vpogleda v gozdnogospodarski načrt gozdno gospodarske enote Vrhnika je razvidno, da način gospodarjenja z obravnavanimi gozdovi daje trajne donose. Položaj obravnavanih parcel v naravi je tak, da ni pričakovati sprememb rabe teh zemljišč (urbanizacija). Zato sem oceno njihove tržne vrednosti opravil po metodi donosne vrednosti gozda za trajne donose.

Vrednost gozda po tej metodi je enaka kapitalizirani neskončni letni renti čistih donosov gozda, ki se nato korigira še z zarastjo za posamezno parcelo.

Formula za izračun vrednosti je: $V = r/0,0p$

V – vrednost gozda; r – čisti letni donos gozda; p – letna obrestna stopnja

Čisti donos gozda (r) je enak vrednosti lesa na kamionski cesti zmanjšani za proizvodne stroške in pomnoženi s prirastkom

Letna obraestna stopnja je enaka dogovorjeni stopnja donosnosti v gozdarstvu in znaša 3%

Vrednost lesa na kamionski cesti sem določil za najpogostejše sortimente. Pri iglavcih so to hlodovina, les za lesne plošče in celuloza. Pri listavcih pa hlodovina in drva v obliki goli.

VI.2 Izračun vrednosti parcel

VI.2.1 Podatki

V izračunih sem uporabljal naslednje cene lesnih sortimentov:

IGLAVCI	Cena lesa na kamionski cesti (€/m3)	Delež (%)	Vrednost (€/m3)
Hlodovina (smreka, bor)	103,92	80	83,14
Lesne plošče in celuloza	53,60	20	10,72
skupaj			93,86

LISTAVCI	Cena lesa na kamionski cesti (€/m3)	Delež (%)	Vrednost (€/m3)
Hlodovina (bukev, hrast)	88,85	50	44,43
Drva - goli	77,81	50	38,90
skupaj			83,33

Proizvodni stroški:

V vseh parcelah nastopata kot proizvodni strošek posek z motorno žago in traktorski način spravila lesa. V primerih ko so gozdne vlake redke nastopa še ročno predspravo lesa. Vlake po katerih se opravlja traktorski način spravila lesa niso vedno v stanju da bi omogočale varen način spravila lesa. Tedaj nastopi še strošek vzpostavitve prevoznosti vlak ali pa strošek rekonstrukcije vlak.

Trenutne povprečne cene storitev gozdarstvu so sledeče.

	Spravilna razdalja v m	Strošek (€/m3)
Posek z motorno žago, traktorski način spravila lesa	do 100	17,25
Posek z motorno žago, traktorski način spravila lesa	300 - 500	24,15
Ročno predspravo lesa	do 50	5,75
Ročno predspravo lesa	nad 50	11,50
Vzpostavitev prevoznosti vlak		2,30
Rekonstrukcija gozdnih vlak		5,75

VI2.2 Prikaz izračuna vrednosti gozda po posameznih parcelah

Parcela	Delež drevesnih vrst		Cena lesa	Spravilna razdalja	Stroški proizvodnje	Prirastek	Čisti letni donos	Stopnja donosa	Sklep	Vrednost gozda	
	igl	list								€	€/m ²
1	2	3	4	5	6	7	8=(4-6)*7	9	10	11=8/9*10	12=11/10000
997	80	20	91,75	50	17,25	7	Mladovje				0,32
1010	90	10	92,81	300	25,30	8	540,06	3	100	17.101,77	1,71
1022/2	30	70	86,49	300	23,00	6	380,93	3	95	12.697,80	1,27
1040	90	10	92,81	300	25,30	8	540,06	3	100	17.101,77	1,71
1078	30	70	86,49	300	23,00	6	380,93	3	80	12.697,80	1,27
1099	10	90	84,38	200	23,00	5	306,92	3	95	8.184,40	0,82
1100	70	30	90,70	200	20,70	7	Drogovnjak -I				0,48
1101	70	30	90,70	200	20,70	7	Drogovnjak -II				0,64
1120/1	0	100	83,33	100	20,70	8	501,04	3	100	16.701,33	1,67
1121/1	0	100	83,33	100	20,70	8	501,04	3	100	16.701,33	1,67
1122/1	0	100	83,33	200	23,00	7	422,31	3	100	14.077,00	1,41
1206	5	95	83,86	1300	32,20	5	258,28	3	80	6.887,53	0,69
1212	5	95	83,86	1300	32,20	5	258,28	3	60	5.165,65	0,52

VI.2.3 Končna ocena tržne vrednosti gozdov z utemeljitvijo

Tržno vrednost ocenjenih gozdnih parcel na dan 18.12.2022 ocenjujem na 99.308,86 €.

Velika proizvodna sposobnost rastišč na parcelah 1010,1040,1120/1,1121/1 je dejavnik, ki pozitivno vpliva na vrednost parcel. Po drugi strani pa nizek sklep, ki je posledica naravnih ujm (žledolom, podlubniki) najbolj negativno vpliva na vrednost parcel 1078,1206, 1212. Parcele so razmeroma dobro odprte z gozdnimi vlakami. Razdalje spravila lesa so majhne do srednje razen pri parcelah 1206 in 12012, kjer so velike.

VII. ZAKLJUČEK

Tržno vrednost ocenjenih gozdnih parcel na dan 18.12.2022 ocenjujem na 99.308,86 €. Prikaz po posameznih parcelah je sledeč:

Parcela št.	k.o.	velikost	€/m2	€
997	1996 Log	2.037	0,32	651,84
1010	1996 Log	3.812	1,71	6.519,20
1022/2	1996 Log	9.082	1,27	11.532,14
1040	1996 Log	4.582	1,71	7.836,03
1078*	1996 Log	782	1,27	992,97
1099	1996 Log	5.096	0,82	4.170,77
1100	1996 Log	3.741	0,48	1.795,68
1101	1996 Log	2.849	0,64	1.823,36
1120/1*	1996 Log	3.472	1,67	5.798,70
1121/1	1996 Log	1.903	1,67	3.178,26
1122/1	1996 Log	4.495	1,41	6.327,61
1206	1996 Log	50.920	0,69	35.071,32
1212	1996 Log	26.349	0,52	13.610,97
VSEGA SKUPAJ				99.308,86

*cenitev se nanaša samo na tisti del parcele, ki je po namenski rabi gozd

VIII. UPORABLJENI VIRI

Mnenje je narejeno na osnovi:

1. Avsenek A.: Izvedensko mnenje - Poročilo o oceni vrednosti gozdov in kmetijskih zemljišč - Izvršilna zadeva I 197/2018
2. Krajčič, D.; Hrovat, T.; Šinko, M.; Danev, G.; Levanič, T., 2013. Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Silva Slovenica
3. Podatkov iz gozdnogospodarskega načrta za GGE Vrhnika;
4. Cenik lesnih sortimentov Slovenskih državnih gozdov za december 2022.
5. Cen gozdarskih del na lokalnem trgu.
6. Podatkov o parcelah, ki jih vodi Geodetska uprava Republike Slovenije
7. Prostorski podatki za občino Log - Dragomer
8. Terenskega ogleda na kraju samem



Janko Vidmar univ. dipl. inž. gozd.