

Andrej Avsenek, univ. dipl. inž. gozdarstva
sodni izvedenec za gozdarstvo in kmetijstvo
Dvorska vas 17/a,
4275 Begunje

IZVEDENSKO MNENJE
POROČILO O OCENI VREDNOSTI GOZDA
IZVRŠILNA ZADEVA I 123/2020

| | |
|--|--|
| <u>Upnik :</u> RS FURS Urad Kranj , Koroška cesta 21, Kranj Davčna ulica 1, Ljubljana Zastopnik: <u>Državno odvetništvo</u> , Zunanji oddelek v Kranju, Bleiweisova 20, Kranj | <u>Dolžnik:</u> Miranu Praprotnik , Mlekarska ul.11, 4000 Kranj |
|--|--|



Ortofoto posnetek obravnavanega gozda

Objekt: nepremičnine – gozd
k.o. Potoki - 2179, parc.št.: 180/32

Naročnik cenitve : Okrajno sodišče na Jesenicah,
Cesta maršala Tita 37, 4270 Jesenice

Uvod:

Okrajno sodišče na Jesenicah me je v izvršilni zadevi **I 123/2020**, upnika: **RS FURS Urad Kranj**, Koroška cesta 21, Kranj Davčna ulica 1, Ljubljana, ki ga zastopa Državno odvetništvo, Zunanja oddelek v Kranju, Bleiweisova 20, Kranj, proti dolžniku: **Miranu Praprotnik**, Mlekarska ul.11, 4000 Kranj, zaradi izterjave 3.227,25 EUR s pp, s Sklepom, sprejetega dne 24.08.2022, ki sem ga prejel 29.09.2022, določilo za izvedbo cenitve tržne vrednosti nepremičnin, k.o. Potoki - 2179, parc.št.: 180/32, ki so v solasti dolžnika v 1/3 deležu. Sodišče tudi naroča, da poleg ugotovitve tržne vrednosti, ugotovim še morebitno večjo ali manjšo vrednost nepremičnine zaradi lege, uporabnosti ali možnosti izkoriščanja ter morebitne druge pomembne okoliščine, ki bi mogle vplivati na vrednost nepremičnine.

Po grobem pregledu osnovnih geodetskih, prostorsko-planskih in gozdarskih strokovnih podlag, sem opravil terenski ogled.

Terenski ogled: Izveden je bil 04.11.2022 od 12.00 – 14.30 ure. Na terenskem ogledu je bilo ugotovljeno dejansko stanje predmetnih nepremičnin, oziroma gozda, ki jih opisujem in upoštevam v nadaljevanju izvedenskega mnenja.

Predmet: Vrednost gozda.

Namen cenitve: Ocenjena vrednost bo podlaga za izvršbo.

Lastništvo ocenjanih nepremičnin (podatek iz Zemljiške knjige - ZK):

Iz vpogleda v zemljiško knjigo in po podatkih sodišča je razvidno, da je na nepremičninah, ki so predmet cenitve vpisan dolžnik z deležem 1/3.

Podatki o gozdu: podatki so pridobljeni iz evidenc Geodetske uprave RS - GURS, prostorskega informacijskega sistema občin – Kaliopa, Gozdno gospodarskega načrta – Zavod za gozdove Slovenije in terenskega ogleda. Pregled vseh, obravnavanih, torej za ocenitev vrednosti, posredovanih zemljišč, prikazuje Preglednica 1.

Preglednica 1: Pregled zemljišča - gozda po parceli, površini, boniteti, dejanski in namenski rabi ter rabi po kateri bo zemljišče ovrednoteno.

| Z.št. | K.o. | Parc. št. | Površina - GURS | Bonite ta- GURS | Dejanska raba po GURS | Namenska raba po PNR (m2) | Rabe zemljišč za cenitev | Ledinsko ime |
|-------|--------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|--------------|
| | | | m2 | | gozd | gozd | gozd | |
| 1 | Potoki | 180/32 | 39.509 | 32 | 39.509 | 39.509 | 39.509 | Sevnik |

Opis nepremičnin: predmetne nepremičnine predstavljajo gozd, ki ležijo v strmem pobočju Karavank, nad vasjo Potoki, lokalno ob potoku Sevnik. Gre za strmo, gladko, vodnato, Jz, pobočje, prerezano z številnimi hudournišskimi jarki in vmesnimi bol položnimi policami. Rastiščno osnovo tvorijo kisloljubna bukovja na kremenastih peščenjakih. Izrazito raznomerne sestoje tvorijo drevesne vrste: bukev, smreka, g.javor, jelka, jelša. Razmerje iglavci/listavci 60/40. Lesna zaloga je razmeroma visoka, in presega 400m3/ha. Sicer so sestoje nenegovani, negospodarjeni. V zgornjem najstrmejšem delu je sklep krošenj vrzelast, zato je povprečna zarast 80%. Letni prirastek presega 8 (8,25) m3/ha. Kvaliteta lesa je pri iglavcih, smreki, povprečna, pri bukvi pa večinoma v kvaliteti drv. Prikazujem jo pri izračunu. Pogoji gospodarjenja so zaradi strmega terena in vodnatih grabnov razmeroma zahtevni. Spravilo lesa omogoča razmeroma dobra mreža traktorskih vlak, so pa pravilne razdalje velike, do 1000m, posebno v spodnjem delu parcele, kjer les prihaja v samo vas Potoki.

Izračun vrednosti:

Po proučitvi geodetskih, prostorsko-planskih in strokovnih podlag, analizi lokalnih tržnih razmer prometa z gozdovi ter na podlagi terenskega ogleda, v nadaljevanju podajam izračun tržne vrednosti. Ocenjujem, da gre za gozd, kjer ni pričakovati vplivov bližine naselij ali potencialnih sprememb rabe tako, da na njihovo vrednost vpliva le možnost pridobivanja donosa s izkoriščanjem proizvodnih funkcij gozda. Izhodiščno, oziroma osnovno vrednost ocenjevanega gozda bom izračunal po metodi za gozd, ki daje trajne letne donose – raznomen sestoje, skupinsko prebiralni sestoje. Le-ta je enaka sedanji vrednosti trajnih letnih

čistih donosov gozda – kapitalizirana neskončna letna renta. Vrednost konkretnega gozda se končno še korigiral s faktorjem sklepa krošenj, oz. pokrovnostjo.

$$V = r / 0,0p$$

(V = vrednost gozda ; r = čisti donos gozda ; p = letna obrestna stopnja)

p – obrestna mera je dogovorna stopnja donosa v gozdarstvu in znaša 3%

r - Čisti donos = (vrednost lesa na KC - stroški proizvodnje) \times prirastek

Čisti donos:

Čisti donos = (vrednost lesa na KC - stroški proizvodnje) \times letni prirastek

Vrednost lesa na kamionski cest - KC:

Na podlagi tržnih cen lesa na KC, stanja, vrste in kvalitete drevja na terenu določam naslednje povprečne odkupne cene lesa (zajeta hlodovina, celuloza in drva pri listavcih) na KC

| vrste in kvaliteta lesa | cena lesa | ocenjevani les | |
|-------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | | delež | cena |
| | EUR/m ³ | % | EUR/m ³ |
| Iglavci-hlodovina | 90 | 50 | 45,00 |
| Iglavci-celuloza | 50 | 10 | 5,00 |
| Listavci-hlodovina | 70 | 10 | 7,00 |
| Listavcu-drva/goli | 60 | 30 | 18,00 |
| Skupaj | | 100 | 75,00 |

• Stroški proizvodnje

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Posek lesa | 8 – 12 EUR/m ³ |
| Traktorsko spravilo | 10 – 20 EUR/m ³ |
| Ročno predspravilo | 5 – 10 EUR/m ³ |
| Izdelava in popravilo vlake | 2 – 10 EUR/m ³ |

Na podlagi gornjih cen storitev, stanja terenskih razmer in stanja prometne infrastrukture določam naslednje stroške proizvodnje :

| Vrsta opravi | strošek |
|---------------------|--------------------|
| | EUR/m ³ |
| Sečnja | 11,00 |
| Ročno predspravilo | 2,00 |
| Traktorsko spravilo | 15,00 |
| Vlake | 5,00 |
| Skupaj | 33,00 |

• Čisti donos:

Čisti donos = (vrednost lesa na KC - stroški proizvodnje) \times letni prirastek

Letni prirastek določa gozdno gospodarski načrt:

Žirovnica (ods 0714A): bto 8,25 = neto 6,86 m³/ha

| | vrednost - dolina |
|--|-------------------|
| Vrednost lesa na KC (EUR/m ³) | 75,00 |
| Stroški proizvodnje (EUR/m ³) | 33,00 |
| Vrednost lesa na panju (EUR/m ³) | 42,00 |
| Prirastek (m ³ /ha) | 7,23 |
| Čisti donos(m ³ /ha) | 303,66 |

- Kapitaliziran donos :

Vrednost gozda = čisti donos / 0,0p x sklep

| | vrednost - dolina |
|--|--------------------|
| | EUR/m ³ |
| Čisti donos(m ³ /ha) | 303,66 |
| Stopnja donodsa %) | 3 |
| Kapitaliziran čisti donos (EUR/ha) | 10.122,00 |
| Skep krošenj | 0,80 |
| Kapitaliziran čisti donos (EUR/m²) | 0,81 |

Tržna vrednost obravnavanih gozdov tako znaša:

- **0,81 EUR/m²**

Končni izračun

Preglednica 2: Tržna vrednost obravnavanih kmetijskih zemljišč in gozdov po parcelah, brez in z upoštevanjem imetnikove dosmrtna pravica užitka :

| z.š t. | k.o. | št. parc. | površina | tržna vrednost | | |
|--------|--------|-----------|----------------|--------------------|-----------|-------------------------|
| | | | | enota | parcelo | solastniški delež (1/3) |
| | | | m ² | EUR/m ² | EUR | EUR |
| 1 | Potoki | 180/32 | 39.509 | 0,81 | 32.002,29 | 10.667,43 |

Tržna vrednost ocenjevnega gozda, v površini 3,9509 ha, v k.o. Potoki - 2179, znaša:

- 32.002,29 EUR,
- 10.667,43 EUR pa znaša vrednost 1/3 solastniškega deleža, ki pripada dolžniku.



Sodni izvedenec / cenilec :

Andrej Avsenek univ.dipl.inž.gozd.

Dvorska vas, 05.11.2022

Predpisi in pripomočki

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin (MSOV)
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov; Ljubljana 2013 (dr.Krajčič D., T.Hrovat, dr.Šinko M., G.Danev, dr.Levanič T.)
- Cenitev gozdov in gozdnih škod (Iztok Winkler, Ljubljana 1996),
- CENILEC – spletna stran Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko – SICGRAS
- GURS - Geodetske uprave RS, Zemljiška knjiga, KALIOPA – občina Jesenice
- Gozdnogospodarski načrt GGE Žirovnica 2019 – 2028); Zavod za gozdove Slovenija,
- Stroški dela in cenik lesa iz portalov: MojGozd.net, Statistični urad RS, Gozdarski inštitut Slovenije
- SURS – statistični urad RS
- Ogled zemljišč in gozdov na terenu

Izjava cenilca

Po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju obravnavane problematike izjavljam:

1. Da so podatki in informacije prikazani in 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 predpostavljajo moje predpostavke in strokovne analize in sklepe,
3. da nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb na katere se izdelano strokovno mnenje nanaša,
4. da plačilo za moje storitev v zvezi z izdelavo mnenja in cenitve ni vezano na v naprej določen rezultat, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali pojav kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.



Sodni izvedenec / cenilec :

Andrej Avsenek univ.dipl.inž.gozd.

Priloga - fotografije ocenjevanih zemljišč in gozda



Foto, parc.št. 180/32, k.o.Potoki