

ZADEVA: 2874 I 474/2019: CENITEV NEPREMIČNIN- KMETIJSKA IN GOZDNA ZEMLJIŠČA- ANDREJ MUŠIČ

Poročilo izdelala: Veronika Valentar

Datum izdelave cenitve: 20.9. 2019

Datum ogleda: 19.9.2019

V izvršilni zadevi upnika REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa Državno odvetništvo RS, Šubičeva 2, številka zadeve 2874 I 474/2019 po okrajni sodnici Valentini Radonjič, sem zadolžena za izdajo mnenja o vrednosti nepremičnin:

Parcelne številke 1152, 1153, 1169, 1170, 1171, vse K.O. Gameljne.



Vsebina

1. NAMEN CENITVE.....	2
-----------------------	---

2.	OCENA VREDNOSTI KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ	3
3.	OPIS ZEMLJIŠČ	3
3.1.	Parcela 1152, K.O. Gameljne	4
3.2.	Parcela 1153, K.O. Gameljne	5
3.3.	Parcela 1169 in 1170, K.O. Gameljne.....	6
3.4.	Parcela 1171, K.O. Gameljne	7
4.	PRILOGE.....	8
4.1.	REKAPITULACIJA VREDNOSTI	8
4.2.	CENILNI ZAPISNIKI	8
5.	VIRI	14
6.	IZJAVA.....	15

SKLEP 1 Vrednost parcele 1152, K.O. Gameljne je 3.543,90 EUR oziroma 0,24 EUR/m2 za gozd in 0,29 EUR/m2 za kmetijsko zemljišče.....	5
SKLEP 2 Vrednost parcele 1153 je 12.577,68 EUR oziroma 0,36 EUR/m2	6
SKLEP 3 Vrednosti parcel št. 1169 in 1170 je 0,66 EUR/m2 oziroma:.....	7
SKLEP 4 Vrednosti parcele št. 1171 je 0,31 EUR/m2 oziroma 3.826,64 EUR.:.....	8
SKLEP 5 Skupna vrednost parcel 1152, 1153, 1169, 1170 in 1171, vse KO Gameljne je 25.583,30 EUR.: 8	

Namen cenitve je izračun vrednosti parcel v lasti dolžnika. Predmet cenitve so naslednje nepremičnine, vse KO Gameljne:

ID znak nepremičnine	Namenska raba (vir: GURS)	skupna površina v m2
1152	Gozd 7.156 Kmetijsko 4.972 (boniteta 31)	12.128
1153	gozd	34.938
1169	gozd	4.697
1170	gozd	3.841
1171	gozd	12.344

Tabela 1: Seznam parcel in raba

2. OCENA VREDNOSTI KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Vrednost gozdnih parcel izračunamo po proizvodni metodi glede na prirastek in kakovost drevja v sestoji. Formula za oceno vrednosti je $V = r/p$, pri čemer je r = čisti dobiček, p = diskontna stopnja, ki je 3% (dogovor v združenju SIC Gozdarske stroke)

Vrednost kmetijskih zemljišč prav tako ocenimo po dohodkovni metodi po naslednji formuli:

$$V = \frac{P * \check{c}d * f.ekd * bon.t.}{p.d.}$$

Pri čemer je:

- V = tržna vrednost v EUR
- P = površina parcele v m2
- $\check{c}d$ = čisti dobiček m2 najboljšega zemljišča danega območja v EUR;
- f.ekd = faktor ekonomskih dejavnikov
- bon.t. = bonitetne točke ocenjevanega zemljišča;
- p.d. = pričakovan donos.

Čisti dobiček za območje Okrožnega sodišča Ljubljana- gričevnat hribovski del, znaša glede na najpogostejše uporabljen kolobar 0,0474 EUR/m2.

Za izračun vrednosti kmetijskih zemljišč smo uporabili p (p.d.)= 2%, kot je običajna praksa.

3. OPIS ZEMLJIŠČ

Ocenimo vsako parcelo posebej. Parcela, ki je v naravi in po namenski rabi kmetijsko zemljišče, ocenimo kombinirano, po metodi za cenitev kmetijskih zemljišč del parcele, ki je kmetijsko zemljišče, del kot gozd.

3.1. Parcela 1152, K.O. Gameljne

ID znak nepremičnine	Namenska raba (vir: GURS)	skupna površina v m2	Dolžnikov delež	Opomba
1152	Gozd 7.156 Kmetijsko 4.972 (boniteta 31)	12.128	1/1	Ocenimo kot kmetijsko zemljišče in kot gozd (površine po namenski rabi)

Parcela je v naravi delno gozd, delno pa močvirski travnik. Teren je raven, vendar je neobdelan, nepokošen. Preraščajo ga delno močvirski šaš in resaste trave ter invazivne rastline. Boniteta zemljišča je 31. Faktor ekonomskih dejavnikov je 0,50 zaradi neobdelanosti.

Faktor ekonomskih dejavnikov:

- Neobdelanost -50%



Slika 1 Parcela na karti (i- občina) in v naravi

Gozd je mešan gozd iglavcev in listavcev. Sklep je rahel, drevje je vejato, slabe kvalitete. Gozd je dostopen, spravilo je možno s traktorjem in vitlom. Stroški sečnje in spravila so povečani zaradi varnostnih ukrepov- gozd je namreč v primestnem območju in služi tudi kot sprehajališče in priljubljen cilj pohodnikov.

Izhodišča za oceno gozda so naslednja:

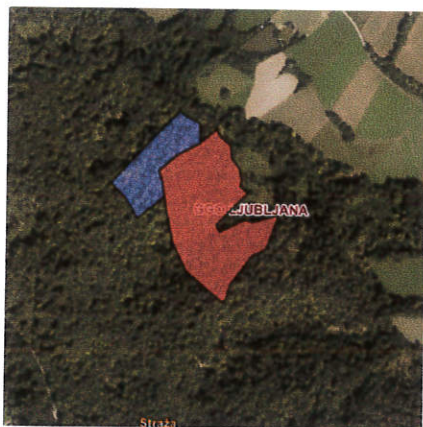
Opis parametra	Vrednost
Lesna zaloga (m3/ha)	180
Letni prirastek (m3/ha)	3,75
Razmerje drevesnih vrst	Smreka (50%), rdeči bor (15%), listavci (35%)
Stroški sečnje (EUR/m3)	10,00
Stroški spravila, traktor in vitel, štirikolesni pogon (EUR/m3)	12,00

SKLEP 1 Vrednost parcele 1152, K.O. Gameljne je 3.543,90 EUR oziroma 0,24 EUR/m² za gozd in 0,29 EUR/m² za kmetijsko zemljišče.

3.2. Parcela 1153, K.O. Gameljne

ID znak nepremičnine	Namenska raba (vir: GURS)	skupna površina v m ²
1153	gozd	34.938

Parcela je v naravi gozd. Dobro dostopna, prepredena s potmi, ki so slabše gozdne vlake. V primeru spravila lesa bi bilo potrebno te poti razširiti ter namestiti opozorilne znake.



Slika 2 Parcela 1153, K.O. Gameljne na karti (ZGS pregledovalnik) in v naravi

Gozd je mešan gozd iglavcev in listavcev. Sklep je rahel, drevje je vejato, slabe kvalitete. Gozd je dostopen, spravilo je možno s traktorjem in vitlom. Stroški sečnje in spravila so povečani zaradi varnostnih ukrepov- gozd je namreč v primestnem območju in služi tudi kot sprehajališče in priljubljen cilj pohodnikov.

Izhodišča za oceno gozda so naslednja:

Opis parametra	Vrednost
Lesna zaloga (m3/ha)	180
Letni prirastek (m3/ha)	3,75
Razmerje drevesnih vrst	Smreka (50%), rdeči bor (15%), listavci (35%)
Stroški sečnje (EUR/m3)	8,00
Stroški spravila, traktor in vitel, štirikolesni pogon (EUR/m3)	8,00
Nega gozda (EUR/m3)	3,0

SKLEP 2 Vrednost parcele 1153 je 12.577,68 EUR oziroma 0,36 EUR/m²

3.3 Parcela 1169 in 1170, K.O. Gameljne

ID znak nepremičnine	Namenska raba (vir: GURS)	skupna površina v m ²
1169	gozd	4.697
1170	gozd	3.841

Parceli sta v naravi gozd. Dobro dostopni, prepredena s potmi, ki so slabše gozdne vlake. V primeru spravila lesa bi bilo potrebno te poti razširiti ter namestiti opozorilne znake. Gozd ni gospodarjen, prisotno je mladje, ki prav tako ni negovano.



Slika 3 Parceli 1169 in 1170, K.O. Gameljne na karti (i- občina) in v naravi

Gozd je mešan gozd iglavcev in listavcev. Sklep je rahel, drevje je vejato, slabe kvalitete. Gozd je dostopen, spravilo je možno s traktorjem in vitlom. Stroški sečnje in spravila so povečani zaradi

varnostnih ukrepov- gozd je namreč v primestnem območju in služi tudi kot sprehajališče in priljubljen cilj pohodnikov.

Izhodišča za oceno gozda so naslednja:

Opis parametra	Vrednost
Lesna zaloga (m ³ /ha)	350
Letni prirastek (m ³ /ha)	8,03
Razmerje drevesnih vrst	Smreka (7%), rdeči bor (21%), listavci (72%)
Stroški sečnje (EUR/m ³)	12,00
Stroški spravila, traktor in vitel, štirikolesni pogon (EUR/m ³)	15,00
Nega gozda (EUR/m ³)	0

SKLEP 3 Vrednosti parcel št. 1169 in 1170 je 0,66 EUR/m² oziroma:

- Parcela 1169= 3.100,02 EUR
- Parcela 1170= 2.535,06 EUR

3.4 Parcela 1171, K.O. Gameljne

ID znak nepremičnine	Namenska raba (vir: GURS)	skupna površina v m ²
1171	gozd	12.344

Parcela je v naravi gozd. Dobro dostopna, preprejena s potmi, ki so slabše gozdne vlake. V primeru spravila lesa bi bilo potrebno te poti razširiti ter namestiti opozorilne znake.



Slika 4 Parcela 1171, K.O. Gameljne na karti (i- občina) in v naravi

Gozd je mešan gozd iglavcev in listavcev z bistvenim delom rdečega bora v lesni zalogi. Sklep je rahel, drevje je vejato, slabe kvalitete. Gozd je dostopen, spravilo je možno s traktorjem in vitlom. Stroški

sečnje in spravila so povečani zaradi varnostnih ukrepov- gozd je namreč v primestnem območju in služi tudi kot sprehajališče in priljubljen cilj pohodnikov.

Izhodišča za oceno gozda so naslednja:

Opis parametra	Vrednost
Lesna zaloga (m3/ha)	180
Letni prirastek (m3/ha)	3,57
Razmerje drevesnih vrst	Smreka (7%), rdeči bor (21%), listavci (72%)
Stroški sečnje (EUR/m3)	8,00
Stroški spravila, traktor in vitel, štirikolesni pogon (EUR/m3)	8,00
Nega gozda (EUR/m3)	3,00

SKLEP 4 Vrednosti parcele št. 1171 je 0,31 EUR/m2 oziroma 3.826,64 EUR.:

4. PRILOGE

4.1. REKAPITULACIJA VREDNOSTI

ID znak nepremičnine	Namenska raba (vir: GURS)	Skupna površina v m2	Skupaj EUR	EUR/m2
1152	Gozd 7.156	12.128	1717,44	0,24
	Kmetijsko 4.972 (boniteta 31)		1826,464	0,37
SKUPAJ PARCELA 1152				
			3.543,904	0,29
1153	gozd	34.938	12.577,68	0,36
1169	gozd	4.697	3.100,02	0,66
1170	gozd	3.841	2.535,06	0,66
1171	gozd	12.344	3.826,64	0,31
SKUPAJ			25.583,30	

SKLEP 5 Skupna vrednost parcel 1152, 1153, 1169, 1170 in 1171, vse KO Gameljne je 25.583,30 EUR.:

4.2 CENILNI ZAPISNIKI

Cenilni zapisnik z izračunom prodajne cene in čistega donosa					
CENILNI ZAPISNIK			IGL	LST	SKUPAJ
PARCELA	1152	Lesna zaloga m3/ha	117	63	180
POVRŠINA (ha)	0,8 ha	prirastek bruto m3/ha	2,67	1,44	4,11
KATASTRSKA OBČINA	Gameljne	donos neto m3/ha	2,27	1,29	3,57
RAZMERJE DREVESNIH VRST (%)		FAKTOR BT- NETO= 0,85, lst 0,90			
smreka	50	1,78	1,25		
rdeči bor	15	0,53	0,37		
listavci	35	1,25	0,87		
SKUPAJ	100	3,57	2,50		
ZARAST	0,7				
DREVESNA VRSTA/SORTIN %		m3	CENA EUR VREDNOST (EUR)		
smreka hlodovina	50	0,62	70,00	43,68	
smreka Cx	30	0,37	45,00	16,85	
smreka celuloza	20	0,25	28,00	6,99	
bor hlodovina	40	0,15	65,00	9,73	
bor CX	40	0,15	45,00	6,74	
bor celuloza	20	0,07	28,00	2,10	
listavci hlodovina	0	0,00	100,00	0,00	
listavci drva	100	0,87	48,00	41,93	
SKUPAJ		2,50		128,01	
PROIZVODNI STROŠKI	€/m3				
Sečnja	10,00				
Spravilo	12,00				
Nega gozda	0				
SKUPAJ STROŠKI	22,00				
ČISTI DONOS €/m3	29,29				
VREDNOST GOZDA €/ha	2436,73				
VREDNOST GOZDA €/m2	0,24				
V=R/O,03					

Cenilni zapisnik z izračunom prodajne cene in čistega donosa					
CENILNI ZAPISNIK			IGL	LST	SKUPAJ
PARCELA	1153	Lesna zaloga m3/ha	145	105	250
POVRŠINA (ha)	3,5 ha	prirastek bruto m3/ha	2,38	1,73	4,11
KATASTRSKA OBČINA	Gameljne	donos neto m3/ha	2,03	1,55	4,48
RAZMERJE DREVESNIH VRST (%) FAKTOR BT- NETO= 0,85, Ist 0,90					
smreka	3	0,13	0,11		
rdeči bor	55	2,46	1,97		
listavci	42	1,88	1,51		
SKUPAJ	100	4,48	3,58		
ZARAST	0,8				
DREVESNA VRSTA/SORT	%	m3	CENA EUR/m3	VREDNOST (EUR)	
smreka hlodovina	50	0,05	70,00	3,76	
smreka Cx	30	0,03	45,00	1,45	
smreka celuloza	20	0,02	28,00	0,60	
bor hlodovina	20	0,39	65,00	25,63	
bor CX	60	1,18	45,00	53,22	
bor celuloza	20	0,39	28,00	11,04	
listavci hlodovina	10	0,15	100,00	15,05	
listavci drva	90	1,35	48,00	65,03	
SKUPAJ		3,58		175,78	
PROIZVODNI STROŠKI	€/m3				
Sečnja	8,00				
Spravilo	8,00				
Nega gozda	3				
SKUPAJ STROŠKI	19,00				
ČISTI DONOS €/m3	30,047				
VREDNOST GOZDA €/ha	3589,61				
VREDNOST GOZDA €/m2	0,36				
V=R/O,03					

Cenilni zapisnik z izračunom prodajne cene in čistega donosa					
CENILNI ZAPISNIK			IGL	LST	SKUPAJ
PARCELA	1169	Lesna zaloga m3/ha	203	147	350
POVRŠINA (ha)	0,5 ha	prirastek bruto m3/ha	2,38	1,73	4,11
KATASTRSKA OBČINA	Gameljne	donos neto m3/ha	2,03	1,55	8,03
RAZMERJE DREVESNIH VRST (%)			FAKTOR BT- NETO= 0,85, Ist 0,90		
smreka	7	0,56	0,56		
rdeči bor	21	1,69	1,69		
listavci	72	5,78	5,78		
SKUPAJ	100	8,03	8,03		
ZARAST	1				
DREVESNA VRSTA/SORTIM	%	m3	CENA EUP	VREDNOST (EUR)	
smreka hlodovina	50	0,28	70,00	19,67	
smreka Cx	30	0,17	45,00	7,59	
smreka celuloza	20	0,11	28,00	3,15	
bor hlodovina	20	0,34	65,00	21,92	
bor CX	60	1,01	45,00	45,53	
bor celuloza	20	0,34	28,00	9,44	
listavci hlodovina	10	0,58	100,00	57,82	
listavci drva	90	5,20	48,00	249,77	
SKUPAJ		8,03		414,89	
PROIZVODNI STROŠKI	€/m3				
Sečnja	12,00				
Spravilo	15,00				
Nega gozda	0				
SKUPAJ STROŠKI	27,00				
ČISTI DONOS €/m3	24,667				
VREDNOST GOZDA €/ha	6602,53				
VREDNOST GOZDA €/m2	0,66				
V=R/O,03					

Cenilni zapisnik z izračunom prodajne cene in čistega donosa				
CENILNI ZAPISNIK			IGL	LST
PARCELA	1170	Lesna zalo	203	147
POVRŠINA (ha)	0,4 ha	prirastek b	2,38	1,73
KATASTRSKA OBČINA	Gameljne	donos neto	2,03	1,55
RAZMERJE DREVESNIH VRST (%)		FAKTOR BT- NETO= 0,85, Ist 0,90		
smreka	7	0,56	0,56	
rdeči bor	21	1,69	1,69	
listavci	72	5,78	5,78	
SKUPAJ	100	8,03	8,03	
ZARAST	1			
DREVESNA VRSTA/SORTIM	%	m3	CENA EUR	VREDNOST (EUR)
smreka hlodovina	50	0,28	70,00	19,67
smreka Cx	30	0,17	45,00	7,59
smreka celuloza	20	0,11	28,00	3,15
bor hlodovina	20	0,34	65,00	21,92
bor CX	60	1,01	45,00	45,53
bor celuloza	20	0,34	28,00	9,44
listavci hlodovina	10	0,58	100,00	57,82
listavci drva	90	5,20	48,00	249,77
SKUPAJ		8,03		414,89
PROIZVODNI STROŠKI	€/m3			
Sečnja	12,00			
Spravilo	15,00			
Nega gozda	0			
SKUPAJ STROŠKI	27,00			
ČISTI DONOS €/m3	24,667			
VREDNOST GOZDA €/ha	6602,53			
VREDNOST GOZDA €/m2	0,66			
V=R/O,O3				

Cenilni zapisnik z izračunom prodajne cene in čistega donosa					
CENILNI ZAPISNIK			IGL	LST	SKUPAJ
PARCELA	1171	Lesna zaloga m3/ha	117	63	180
POVRŠINA (ha)	1,2 ha	prirastek bruto m3/ha	2,67	1,44	4,11
KATASTRSKA OBČINA	Gameljne	donos neto m3/ha	2,27	1,29	3,57
RAZMERJE DREVESNIH VRST (%)		FAKTOR BT - NETO= 0,85, Ist 0,90			
smreka	50	1,78	1,43		
rdeči bor	15	0,53	0,43		
listavci	35	1,25	1,00		
SKUPAJ	100	3,57	2,85		
ZARAST	0,8				
DREVESNA VRSTA/SORTIM	%	m3	CENA EUR/m3	VREDNOST (EUR)	
smreka hlodovina	50	0,71	70,00	49,92	
smreka Cx	30	0,43	45,00	19,25	
smreka celuloza	20	0,29	28,00	7,99	
bor hlodovina	40	0,17	65,00	11,12	
bor CX	40	0,17	45,00	7,70	
bor celuloza	20	0,09	28,00	2,40	
listavci hlodovina	0	0,00	100,00	0,00	
listavci drva	100	1,00	48,00	47,92	
SKUPAJ		2,85		146,30	
PROIZVODNI STROŠKI	€/m3				
Sečnja	8,00				
Spravilo	8,00				
Nega gozda	3				
SKUPAJ STROŠKI	19,00				
ČISTI DONOS €/m3	32,29				
VREDNOST GOZDA €/ha	3070,07				
VREDNOST GOZDA €/m2	0,31				
V=R/O,03					

5. VIRI

Za izračun odškodnine smo uporabili

- Ogled terena
- GERK, aplikacija (<http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>)
- Piso <http://www.geoprostor.net/piso/>
- Register kmetijskih gospodarstev <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>
- [Pregledovalnik ZGS](#)
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4, Združenje sickmet, sept. 2017
- Udovč, A., Košir, J. Dohodkovna metoda ocenjevanja vrednosti zemljišč na podlagi proizvodne sposobnosti (Združenje SICkmet, Ljubljana, 2017)
- Krajčič, Hrovat, Šinko, Danev, Levanič; 2013: Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov
- Terenski ogled: ugotavljanje dejanskega stanja gozda, meritev lesne zaloge po Bitterlichovi vzorčni metodi, ocena sortimentacije po drevesnih vrstah ter določitev tehnoloških elementov (način spravila, smer spravila, pravilna razdalja, razdalja zbiranja)
- <http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/>
- E-prostor.gov.si
- Cenik lesnih sortimentov je povprečje cenikov več odkupovalcev,
- Cenik stroškov dela in spravila v gozdu je povprečje cenikov storitev izvajalskih gozdarski podjetij, Vir: Gozdarski inštitut Slovenije

6. IZJAVA

Podpisana Veronika Valentar pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki v poročilu in informacije uporabljeni v dobri veri, preverjeni z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, da so točni;
- so prikazane osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi okoliščinami, opisani v tem poročilu;
- nimam nobenih sedanjih oz. prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, ter nisem pristranska glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva, in z navedenimi osebami nimam nobene sorodstvene ali druge povezave;
- plačilo za storitev v zvezi z mnenjem ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala imetje oz. nepremičnino, ki je predmet tega ocenjevanja;
- mi pri izdelavi tega poročila in pri analizah ni nihče dajal pomembne strokovne pomoči;
- so analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo sestavljeno v skladu z MSOV;
- sem izpolnila zahteve po strokovnem izobraževanju.

Veronika Valentar, univ.dipl.ing.

