

POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI GOZDNEGA ZEMLJIŠČA

NAROČNIK: Okrajno sodišče na Ptuju, sklep z dne 30. 3. 2023

OPRAVILNA ŠTEVILKA ZADEVE: I 63/2023

STRANKE POSTOPKA:

- **upnik:** Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa Državno odvetništvo RS
- **dolžnik:** STANISLAV MALEK, Igriška ulica 131, 2000 Maribor

OPIS NALOGE:

ocena tržne vrednosti nepremičnine, ki je v naravi gozdno zemljišče:

- katastrska občina 421 Lancova vas parcela 290/98, last dolžnika do celote
- katastrska občina 421 Lancova vas parcela 290/99, last dolžnika do celote.

zaradi izterjave: 8.062,02 EUR s pripadki.

DATUM IZDELAVE: 06. junij 2023

CENITEV IZDELAL:

Mag. Ljuban CENČIČ, univ. dipl. inž. gozd.

Sodni cenilec za gozdarstvo

Vičava 35, 2250 PTUJ

GSM: 041 657-791

ljuban.cencic@gmail.com

1. IZJAVA SODNEGA CENILCA

Po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju obravnavane problematike izjavljam:

- da so podatki in informacije prikazani in preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost,
- da so prikazane analize in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predpostavljajo moje predpostavke in strokovne analize in sklepe,
- da nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb na katere se izdelano strokovno mnenje nanaša,
- da plačilo za mojo 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.

2. OMEJITVE IN POGOJI

- Naročnik ocenjevanja jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani in uporabljeni v dobri veri.
- Vrednost podana v poročilu velja na dan izdelave poročila.

3. UPOŠTEVANI PREDPISI IN STROKOVNE PODLAGE

- Winkler I.; 1996. Cenitve gozdov in gozdnih škod. BF, oddelek za gozdarstvo, Ljubljana
- Krajčič et al.: Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Ljubljana, 2013;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017 (https://si-revizija.si/datoteke/ocenjevalci/1021/ivs-msov-2017-slo_5.pdf)
- Pravilnik o financiranju in sofinanciranju vlaganj v gozdove (Ur. l. RS št. 71/04, 95/04, 37/05, 87/05, 73/08, 63/10, 54/14, 60/15, 86/16, 31/19, 116/22, 137/22 – popr. in 137/22);
- cene gozdnih lesnih sortimentov in storitev v času cenitve, ki so dostopne na spletnem naslovu Gozdarskega inštituta Slovenije: <http://wcm.gozdis.si/> ;
- cene gozdnih lesnih sortimentov, ki so dostopne na podatkovnem portalu SI-STAT Statističnega urada Republike Slovenije.
- Čokl, M.; 1980. Gozdarski in lesnoindustrijski priročnik. BF, VTOZD za gozdarstvo, Ljubljana.
- Gozdnogospodarski načrt GGE Spodnje Dravsko polje (2016-2025), Zavod za gozdove, OE Maribor, 2016.

4. OPIS DEJANSKIH OKOLIŠČIN POMEMBNIH ZA IZDELAVO CENITVE

4.1 Podatki o nepremičninah

Predmet tega ocenjevanja so parcele, ki so v naravi gozdno zemljišče. Podatke o površini, boniteti, rastiščnem koeficientu (RK) in rabi zemljišča sem pridobil na spletni strani Geodetske uprave republike Slovenije <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/> ter na pregledovalniku Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>. Podatki o nepremičninah so razvidni iz spodnje tabele. Površina, ki je v naravi gozdno zemljišče, je navedena v zadnjem stolpcu.

K.o.	Št. parc.	Površina parc. (m ²)	Namenska raba	Bon. toč.	RK	Površina GZ (m ²)
421 Lancova vas	290/98	2.433	GZ	50	8	2.433
421 Lancova vas	290/99	4.779	GZ	50	8	4.779
Skupaj:						7.212

Opomba: GZ – gozdno zemljišče

4.2 Podatki o lastništvu

K.o.	Št. parc.	Dolžnik	Delež dolžnika
421 Lancova vas	290/98	STANISLAV MALEK, Igriška ulica 131, 2000 Maribor	1/1
421 Lancova vas	290/99		1/1

Podatke o lastništvu sem pridobil iz sklepa o določitvi izvedenca ter jih preveril s podatki elektronske zemljiške knjige v informacijskem sistemu e-Sodstvo.

4.3 Namenska raba zemljišča

V Občinskem prostorskem načrtu občine Videm, ki je dostopen na spletnem naslovu <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=>, je namenska raba zemljišča, ki je predmet ocenjevanja, opredeljena kot gozdno zemljišče. Dejanska raba zemljišča je skladna z namensko rabo.

Predmetno zemljišče ne leži v območju gozdov s posebnim namenom ali varovalnih gozdov, ki so zavarovani s Uredbo o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom (Uradni list RS, št. 88/05, 56/07, 29/09, 91/10, 1/13, 39/15 in 191/20).

5. OGLED NEPREMIČNINE

Ogled zemljišča sem opravil 23. 5. 2023. Na ogled zadevne nepremičnine je bil vabljen upnik. Ogleda nepremičnine se upnik ni udeležil.

Dejansko stanje nepremičnine v naravi, ki sem ga ugotovil s terenskim ogledom. Ugotovitve:

parc. št. 290/98 in 290/99, k.o. 421 Lancova vas, v skupni izmeri 7.212 m²:

- parceli se nahajata v manjšem gozdnem kompleksu med reko Polskava in avtocesto Draženci-Gruškovje na Dravskem polju. Parceli se stikata po daljši stranici;
- prevladuje raznomenen debeljak črne jelše 0,60 s primesjo robinije, češnje, doba, belega gabra in drugih listavcev na rastišču *Alnetum gl.*;
- sklep krošenj je rahel in vrzelast, sestojna zasnova je slaba, zarast je 0,7; sestoj je nenegovan;
- lesna zaloga znaša (bruto): igl. 0 m³/ha, lst. 160 m³/ha, skupaj 160 m³/ha;
- lesna zaloga (neto): 141 m³/ha, tekoči letni prirastek: 4,22 m³/ha - neto;
- starost sestoja je 10 - 30 let; obhodnja je 65 let; SI₅₀ znaša 22;
- sestoj leži na ravnini, relief je gladek;
- kakovost listavcev je slaba, drevje je zdravo;
- pravilni pogoji so zelo ugodni; traktor, vlačenje do 100 m.

6. OCENA VREDNOSTI GOZDNIH ZEMLJIŠČ

6.1 Izbor metode

V skladu s Smernicami za ocenjevanje vrednosti gozdov (Krajčič et al., 2013), se vrednost gozda ugotavlja po naslednjih metodah:

1. metoda donosne vrednosti gozda
2. metoda stroškovne vrednosti gozda
3. metoda primerjalne vrednosti

Ob upoštevanju vseh pridobljenih podatkov in predpostavk ter predvsem namena in predmeta ocenjevanja, izberem na donosu zasnovan način ocenjevanja ter preveritev te ocene z načinom tržnih primerjav.

6.2 Izračun donosne vrednosti gozdnih zemljišč

Ker se gozdom gospodari na malopovršinski način, donosno vrednost določimo z metodo donosne vrednosti gozda za gozdove, ki dajejo trajne letne donose. Vrednost gozda, ki daje trajne letne donose določimo tako, da čisti donos, ki ga daje gozd kapitaliziramo z obrestno mero. Izračunamo jo po naslednjem obrazcu:

$$V = \text{čisti donos (€)}/\text{obrestna mera (0,0p)}$$

V – donosna vrednost gozda

Izračun čistega donosa

Čisti donos (dohodek) izračunamo tako, da od prihodka od prodaje od lesa na kamionski cesti (vrednost lesa na kamionski cesti) odštejemo stroške poseka in spravila.

Cene gozdnih lesnih sortimentov so določene na osnovi podatkov Gozdarskega inštituta Slovenije za prvo četrtletje leta 2023 (<http://wcm.gozdis.si/>) ter cen gozdnih lesnih sortimentov za leto 2022, ki so dostopne na podatkovnem portalu SI-STAT Statističnega urada Republike Slovenije.

Za izračun stroškov poseka in traktorskega spravila lesa uporabim izračun stroškov poseka in spravila lesa po Gozdarskem inštitutu Slovenije za prvo četrtletje leta 2023 (Cene gozdarskih storitev WOOD CHAIN MANAGER - <http://wcm.gozdis.si/cene-gozdarskih-storitev>).

Tabela: prikaz strukture gozdnih lesnih sortimentov in izračun čistega donosa za parc. št. 290/98 in 290/99, k.o. 421 Lancova vas:

Drevesna vrsta	Delež (%)	Sortiment	Delež (%)	Cena EUR/m ³	Delež (%)	Vrednost EUR/m ³
Hrast	7	Hlodovina	15	242,79	1,1	2,55
		Drug industrijski les	40	53,04	2,8	1,49
		Les za celulozo in plošče	45	55,59	3,2	1,75
Ostali listavci	93	Hlodi ostalih listavcev	10	82,98	9,3	7,72
		Drva	30	60,00	27,9	16,74
		Les za celulozo in plošče	60	55,59	55,8	31,02
Povprečna prodajna cena	100				100,0	61,26
Strošek poseka in spravila						23,00
Ostali stroški						2,20
Čisti donos						36,06

Za izračun stroškov poseka in traktorskega spravila lesa uporabim izračun za debelinski razred od 10 do 30 cm. Ker je spravilo lesa na navedenih parcelah ravno, pravilna razdalja v povprečju do 100 m, za stroške poseka in spravila uporabim kategorijo za ugodne delovne razmere, ki znaša 23,00 EUR/m³.

Tabela: izračun vrednosti gozdnega zemljišča

	Parcela št.:		290/98	290/99
	Površina	m ²	2.433	4.779
	sedanja vrednost donosov	EUR/m ³	36,06	36,06
	tekoči prirastek (neto)	m ³ /ha	4,22	4,22
r	sedanja vrednost donosov	EUR/m ²	0,0152	0,0152
0,0p	0,0p		0,03	0,03
r/0,0p	r/0,0p	EUR/m ²	0,51	0,51
V	vrednost gozda, ki daje trajne donose:	EUR/m ²	0,51	0,51

Izračun ocene vrednosti predmetnega gozdnega zemljišča v EUR/m², ki daje trajne letne donose znaša 0,51 EUR/m².

6.3 Izračun ocene vrednosti gozdnega zemljišča po metodi primerljivih prodaj

Dosledna izvedba metode primerljivih prodaj z ustreznim naborom podatkov in potrebnimi prilagoditvami je glede na različno proizvodno zmogljivost zemljišč in različna stanja sestojev pri gozdnih zemljiščih precej zahtevna in težje izvedljiva.

Pridobil, ovrednotil in upošteval sem podatke iz evidence trga nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava Republike Slovenije in je dostopna na spletnem naslovu <https://eprstor.gov.si/ETN-JV/>. Upošteval sem podatke o poslih s kakovostnimi podatki na širšem območju vrednotenja, kjer so enake ali podobne naravne razmere.

Osnovni podatki iz evidence prometa nepremičnin o poslih za gozdna zemljišča na območju Dravskega polja v obdobju od novembra 2021 do marca 2023 so prikazani v naslednji preglednici:

LOKACIJA	Sklenitev posla	Površina	Cena	
		m ²	EUR	EUR/m ²
Ješenca	Nov-21	11.216	5.047	0,45
Brunšvik	Nov-21	5.863	4.800	0,82
Ješenca	Nov-21	11.216	5.047	0,45
Zgornja Pristava	Dec-21	3.736	1.700	0,46
Savinsko	Dec-21	15.129	9.000	0,59
Marjeta na Dravskem polju	Dec-21	8.550	3.964	0,46
Črešnjevec	Feb-22	8.200	6.560	0,80
Pobrežje	Feb-22	1.800	2.257	1,25
Pretrež	Apr-22	11.790	7.200	0,61
Njiverce	Apr-22	6.880	6.000	0,87
Popovci	Apr-22	6.068	4.200	0,69
Lancova vas	May-22	547	656	1,20
Ješenca	May-22	18.765	10.000	0,53

LOKACIJA	Sklenitev posla	Površina m ²	Cena	
			EUR	EUR/m ²
Zgornja Pristava	Jun-22	4.820	3.000	0,62
Majšperk	Jun-22	13.327	6.664	0,50
Brezula	Jul-22	16.275	8.951	0,55
Zgornja Pristava	Jul-22	4.658	3.409	0,73
Mostečno	Jul-22	2.515	2.000	0,80
Rogoza	Jul-22	4.376	6.564	1,50
Brunšvik	Jul-22	17.347	10.408	0,60
Fram	Jul-22	4.777	4.397	0,92
Podlože	Aug-22	5.673	3.971	0,70
Stanovsko	Aug-22	15.631	10.942	0,70
Prepolje	Aug-22	5.194	3.300	0,64
Ložnica	Sep-22	159.359	270.000	1,69
Sele pri Polskavi	Oct-22	7.919	13.462	1,70
Zlatoličje	Oct-22	1.587	900	0,57
Brezula	Oct-22	12.837	6.419	0,50
Zlatoličje	Oct-22	3.619	2.800	0,77
Zlatoličje	Oct-22	1.587	900	0,57
Pleterje	Nov-22	45.661	41.225	0,90
Mostečno	Nov-22	28.001	12.000	0,43
Sestrže	Nov-22	12.305	12.000	0,98
Pleterje	Nov-22	45.661	41.245	0,90
Zlatoličje	Dec-22	7.305	3.653	0,50
Ješenca	Dec-22	4.981	4.900	0,98
Prepolje	Jan-23	16.462	16.462	1,00
Nova vas pri Markovcih	Jan-23	1.374	1.374	1,00
Njiverce	Feb-23	9.976	14.000	1,40
Strnišče	Mar-23	1.201	1.200	1,00
Skupaj		564.188	572.577	1,01
Mediana				0,72

Cene gozdnih zemljišč pri prometu z gozdovi na širšem območju ocenjevanja se gibljejo v razponu, ki sega od 0,43 do 1,70 EUR/m². Povprečna cena gozdnih zemljišč znaša 1,01 EUR/m². Mediana, ki jo upoštevamo kot ustrezno srednjo vrednost, je 0,72 EUR/m².

Podatkov o doseženih cenah pri prometu gozdnih zemljišč za širše območje je dovolj za okvirno oceno tržne vrednosti. Potrebno je upoštevati, da je stanje zemljišča, ki je predmet ocenjevanja, nekoliko slabše kot je povprečno stanje gozdov, ki so bili predmet pri prometu z gozdovi. Na podlagi pregleda podatkov trga ugotavljam, da je v točki 6.2 ocenjena vrednost gozdnih zemljišč v okvirih doseženih cen pri prometu z gozdovi in jo upoštevam kot ustrezno oceno tržne vrednosti.

7. SKLEP O OCENI TRŽNE VREDNOSTI GOZDNEGA ZEMLJIŠČA

Ocena tržne vrednosti obravnavanih gozdnih zemljišč v k.o. 421 Lancova vas:

K.o.	Št. parc.	Površina parc. (m ²)	EUR/m ²	EUR
421 Lancova vas	290/98	2.433	0,51	1.240,83
421 Lancova vas	290/99	4.779	0,51	2.437,29
Skupaj:		7.212		3.678,12

Ocena tržne vrednosti obravnavanega gozdnega zemljišča v k.o. 421 Lancova vas znaša 3.678,12 EUR.

Vrednost nepremičnin je določena na dan izdelave cenitve.

Mag. Ljuban CENČIČ, univ. dipl. inž. gozd.
Sodni cenilec za gozdarstvo

8. PRILOGE

- Fotografije

Fotografije



Fotografija 1.: parc. št. 290/99, k.o. 421 Lancova vas



Fotografija 2.: parc. št. 290/98, k.o. 421 Lancova vas; sestojna vrzel na vzhodnem robu parcele