

Jošt JAKŠA, univ.dipl.ing.gozd.
sodni izvedenec in cenilec gozdarske stroke



VS0104763665

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
jošt.jakša@gmail.com

IZVEDENSKO

0865 I 740/2020

NAROČNIK: REPUBLIKA SLOVENIJA
Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10
1000 Ljubljana

ZADEVA: IZDELAVA IZVEDENKEGA MNENJA V ZADEVI:
zadeva opr. št.: 0865 I 740/2020

Šenturška Gora, 22. 05. 2022



KAZALO:

1. NALOGA	3
2. PREGLED DOKUMENTACIJE	3
3. OGLED PARCEL	3
4. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI:	4
4.1 VHODI ZA IZRAČUN STROŠKOV PO POSAMEZNI PARCELI oz. STRATUMU	4
5. GOZDNI FONDI	6
6. SKUPNA OCENJENA VREDNOST GOZDA OZ. GOZDNEGA ZEMLJIŠČA	17
SKLEP 1:	17
SKLEP 2:	17
7. MNENJE O MOŽNOSTI DELITVE PARCEL	18
8. IZJAVA CENILCA	18
SLIKE Z OGLEDA	19

IZVEDENSKO MNENJE

1. NALOGA

Naloga cenilca je:

Skladno s sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. 0865 I 740/2020, izdanem [redacted], z dne 15.03.2022, ki sodnemu cenilcu in izvedencu Joštu Jakši, nalaga, da po predhodnem ogledu na kraju samem, izdela izvedensko mnenje o tržni vrednosti nepremičnin, ki so predmet sklepa, na dan valute cenitve.

2. PREGLED DOKUMENTACIJE

Dodatno dokumentacijo za izdelavo izvedenskega mnenja sem pridobil z javno dostopne dokumentacije Geodetske uprave Republike Slovenije, Zemljiške knjige, spletnih strani Ministrstva za kmetijstvo in okolje (GERK), prostorskega pregledovalnika Zavoda za gozdove Slovenije, spletnih strani Statističnega urada Republike Slovenije, prostorskega portala Mestne občine Ljubljana, portala podjetja SiDG in spletnih stran Društva sodnih izvedencev in cenilcev gozdarske stroke.

Javni vpogled v podatke Geodetske uprave Republike Slovenije (gov.si)

<https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>

<http://rkq.gov.si/GERK/viewer.jsp>

<http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/>

http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=165204350S&ti=&path=../Database/Okolje/16_gozdarstvo_lov/05_16564_les/&lang=2

<https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>

<https://sites.google.com/site/sicgs09/pripomocki-za-delo/ceniki-lesa>

Prodaja lesa in logistika (sidg.si)

VALUTA CENITVE: 22. 05. 2022

3. OGLED PARCEL

O ogledu kraju samem je bil opravljen dne 12.5.2022. Na ogledu samem sta bila na začetku prisotni stranki Ažman Borut in Breda Marija Dobre. Breda Marija Dobre je bila prisotna pri ocenjevanju parcel z ID znakom 1723-2155/0 in 1723-2246/0 – zapisnik v prilogi. Ogled se je pričel ob 17:15 in je bil zaključen 19:50.

Parcele z ID znakom 1723-2155/0, 1723-5159/0, 1723-2123/1 in 1723-2246/0 so po dejanski rabi v celoti ali skoraj v celoti gozdno zemljišče. Ležijo južno od Dolgega mosta - Ljubljana. Površino porašča gozd črne jelše, posameznih dreves velikega jesena, belega gabra, bukve, hrasta doba, gorskega javorja, lipe, vrb in smreke. Gozd je v razvojni fazi drogovnjaka. Meje v naravi niso označene.

- | | |
|-----------------------------|--|
| ➤ matična podlaga: | glina; |
| ➤ gojitvenorastišni razred: | gabrovje s hrasti; |
| ➤ gozdna združba: | Alnetum glutinoso – incane; Robori carpinetum; |
| ➤ tla: | globoka; |
| ➤ nadmorska višina: | 295 m n.m.v.; |
| ➤ zeliščni sloj: | bujen do zmeren; |
| ➤ kategorija gozdov: | večnamenski gozd; |
| ➤ način spravila: | z adaptiranim traktorjem; |
| ➤ Natura 2000 | 100 %. |



Gozd na obravnavanih parcelah za potrebe ocene vrednosti ni bilo potrebno stratificirati na različne stratume. Glede na tip gozda in poraslost gozdnih tal je parcele obravnavane kot gozd, ki daje trajne letne donose.

Ocena lesne zaloge je bila opravljena z Bitterlichovo metodo, s prizmo, s kotnim številom 2, K2.

Pregled parcele, ki je predmet izvedenskega mnenja:

Ime k.o.	Šifra k.o.	Št. parcele	Površina parcele, v m ²	Površina gozda v cenitvi, (namenska raba) v m ²
Vič	1723	2155	2.118	2.118
Vič	1723	2159	11.218	11.218
Vič	1723	2123/1*	28.889	28.889
Vič	1723	2246	3.165	3.165
SKUPAJ OCENJEVANO KOT GOZD			45.390	45.390

* parcela z ID znakom 1723-2123/1 je po podatkih na spletnih straneh Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS) razdeljena v dve parceli:

- 1723/2123/16, površina 28.170 m²
- 1723/2123/17, površina 719 m²

V Zemljiški knjigi pa je še večno opisana enotna parcela 1723-2123/1, ki je po sklepu Okrajnega sodišča v Ljubljani tudi predmet te cenitve.

4. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI:

Izračun vrednosti je izdelan na podlagi metode donosne vrednosti gozda. Izračun vrednosti gozdnih zemljišč temelji na prirastku in čistem donosu, ki ga daje gozd. Čisti donos gozda je bruto donos gozda, zmanjšan za normirane stroške pridobivanja lesa (sečnja, spravilo, manipulacija na kamionski cesti, gradnje in vzdrževanje gozdnih vlak) ter prispevka za gozdne ceste.

Vrednost gozdov, ki dajejo trajne lesne donose se računa po formuli

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

V - vrednost gozda

r - vrednost čistega letnega donosa

p - (obrestna mera) - odstotek realne rasti gozda

4.1 VHODI ZA IZRAČUN STROŠKOV PO POSAMEZNI PARCELI OZ. STRATUMU

Za izračun stroškov pridobivanja lesa je bila uporabljena Uredba o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 98/10, 98/12, 62/13, 90/13, 108/13 in 9/16 – ZGGLRS).

SEČNJA:

Za sečnjo iglavcev so bili pri izračunu za čas sečnje iglavcev (min/m³) uporabljeni niz 3. Formula za izračun delovnega časa (NT_s) je:

$$NT_s = a \cdot NTO^b$$

NTO: neto prostornina (deblovina) posameznega za posek izbranega drevesa

a: koeficient enačbe iz preglednice 1.4

b: koeficient enačbe iz preglednice 1.4

Za sečnjo listavcev so bili pri izračunu za čas sečnje listavcev (min/m³) uporabljeni niz 3. Formula za izračun delovnega časa (NT_s) je:

$$NT_s = a + b / NTO$$

NTO: neto prostornina (deblovina) posameznega za posek izbranega drevesa

a: koeficient enačbe iz preglednice 1.7

b: koeficient enačbe iz preglednice 1.7

Izračunani normativ se pomnoži s pripadajočim odstotkom bonifikacij.

Neto prostornina-deblovina (NTO) je bila izračunana iz izračunane lesne zaloge in iz ocenjenega števila dreves na ha.

ZBIRANJE

iglavci:

Za zbiranje so bili uporabljeni normativi (min/t), ki veljajo za prilagojen kmetijski traktor, dve pogonski os – 4 x 4, vitel 2 x 5 t. Pogoji zbiranja so ugodni, pri čemer velja formula za izračun delovnega časa (NT_{sz}), preglednica 4.7:

$$NT_{sz} = (0,912 / NTO + ZBI \cdot 0,072 + 0,528 + 0,72 \cdot POD) / fg - \text{ugodno}$$

listavci:

Za zbiranje so bili uporabljeni normativi (min/t), ki veljajo za prilagojen kmetijski traktor, dve pogonski os – 4 x 4, vitel 2 x 5 t. Pogoji zbiranja so ugodni, pri čemer velja formula za izračun delovnega časa (NT_{sz}), preglednica 4.9:

$$NT_{sz} = (0,942 / NTO + ZBI \cdot 0,072 + 0,924 + 0,72 \cdot POD) / fg - \text{ugodno}$$

Izračunani normativ se pomnoži s pripadajočim odstotkom bonifikacij.

VLAČENJE:

iglavci:

Za vlačenje so bili uporabljeni normativi (min/t), ki veljajo za prilagojen kmetijski traktor, dve pogonski os – 4 x 4, vitel 2 x 5 t. Pogoji vlačjenja so navzdol, pri čemer velja formula za izračun delovnega časa (NT_{sv}), preglednica 4.8:

$$NT_{sv} = 1,21 \cdot VLA + 2,03 - \text{ravno}$$

VLA: povprečna razdalja vlačjenja v hm (hekto metrih)

VLAČENJE:**listavci:**

Za vlačenje so bili uporabljeni normativi (min/t), ki veljajo za prilagojen kmetijski traktor, dve pogonski os – 4 x 4, vitel 2 x 5 t. Pogoji vlačjenja so navzdol, pri čemer velja formula za izračun delovnega časa (NT_{sv}), preglednica 4.8:

$$NT_{sv} = 1,21 \cdot VLA + 2,03 - \text{ravno}$$

VLA: povprečna razdalja vlačjenja v hm (hekto metrih)

Izračunani normativ se pomnoži s pripadajočim odstotkom bonifikacij.

V izračunu vrednosti čistega donosa je v obliki skupne ocene stroškov, to je pribitka na normirane stroške, ki izhajajo iz stroškov gradnje in vzdrževanja vlak, stroškov gojenja in varstva gozdov ter prispevkov za vzdrževanje gozdnih cest, na eni strani in faktorjev, ki v danem režimu gospodarjenja vplivajo na zmanjšanje donosa kot so: povečanje proizvodnih stroškov zaradi manjše koncentracije sortimentov in podaljševanje starosti drevja za posek, osnovni izračun korigiran z 0 odstotki pribitka.

5. GOZDNI FONDI**parcela št. 2155, k.o. Vič****Naziv parcele:**

Ime k.o.	Šifra k.o.	Št. parcele	Površina parcele, v m ²	Površina ocenjevanja dela parcele gozd, v m ²
Vič	1723	2155	2.118	2.118

Koordinate stojišč na parceli št. 2155, k.o. Vič (natančnost +/- 6m):

Stojišče	Koordinata GKY	Koordinata GKX
I.	459060	97653
II.	459062	97637

Meritev lesne zaloge na parceli št. 2155, k.o. Vič:**Iglavci:**

Stojišče	drevesna vrsta - število			oblikovno število - HF		
	JELKA	SMREKA	RDEČI BOR	JELKA	SMREKA	RDEČI BOR
I.	0	0	0	0	0	0
II.	0	0	0	0	0	0

Listavci:

Stojišče	drevesna vrsta - število					oblikovno število - HF				
	JELŠA tanjša	LIPA	BELI GABER	VRBA	JELŠA	JELŠA	LIPA	BELI GABER	VRBA	JELŠA debelejša
I.	7	0	0	0	0	4,6	0	0	0	0
II.	4	0	0	0	5	4,6	0	0	0	9,5



Povprečne vrednosti gozdno lesnih sortimentov, ločeno po drevesnih vrstah, v EUR / m³

Vrednost gozdno lesnih sortimentov Po drevesnih vrstah V EUR / m ³ , tehtana sredina, utež m ³	Povprečna vrednost v EUR / m ³	
	JELKA	0,00 €
	SMREKA	0,00 €
	RDEČI BOR	0,00 €
	JELŠA - tanjša	33,33 €
	LIPA	0,00 €
	BELI GABER	0,00 €
	VRBA	0,00 €
	JELŠA - debelejša	47,46 €
SKUPAJ		40,17 €

Izračun za parcelo št. 2155, k.o. Vič, računano na dan 22.5.2022:

Drevesna vrsta	drevesna vrsta delež v lesni zalogi %	m ³ /ha
JELKA	0%	0,00
SMREKA	0%	0,00
RDEČI BOR	0%	0,00
JELŠA - tanjša	52%	50,60
LIPA	0%	0,00
BELI GABER	0%	0,00
VRBA	0%	0,00
JELŠA - debelejša	48%	47,50
IZRAČUNI		
Lesna zaloga v m ³ / ha		98,10
Lesna zaloga v m ³ na parceli		20,78
Prirastek v m ³ / ha / leto		2,41
Prirastek v m ³ na parceli / leto		0,51
Donos na ha (v €)		96,2646 €
Donos na parceli (v €)		20,3888 €
Stroški na ha (v €)		37,8764 €
Stroški na parceli (v €)		8,0222 €
Čisti donos na ha (v €)		58,3881 €
Čisti donos na parcelo (v €)		12,3666 €
Vrednost parcele (v €)		412,2202 €
Vrednost na m ² (v €)		0,1946 €
Vrednost deleža 1/8 (v €)		51,5275 €



Slika 1: Slika parcele št. 2155, k.o. Vič

PROSTOR PROSTORSKE POSTAL RS

Spretno iskanje Napredno iskanje

Šifra katastrske občine
1723

Ime katastrske občine
Vič

Št. parcele Št. stavbe Št. objekta stavbe
2155

Št. stanovanja ali enot. prostora

Občina

Mesnica

Vrsta

Stalna st. (4. dodatek)

Podatki o parceli

Katastrska občina 1723 Vič, številka parcele 2155

Površina parcele (m²) 2.118
Izredna površina 0

Katastrski udeležec EUPR 100%
Člani družine posebej 0

Podrobnosti podatkov o parceli

Legenda podatkov: Register neple mečnin Zanimajo kataster

POVRŠINA PARCELE (m²) 2.118

DEJANSKA RABA **DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)**

gostota zena 100,0

NAMENSKA RABA **DELEŽ POVRŠINE NAMENSKA RABE (%)**

gostota zena 15,0
gostota zena 30,0

BODIŠČNI TOČKE 41
POVRŠINA ZEMLIŠČA Z BODIŠČNIMI TOČKAMI (m²) 2.118

RASTIŠČNI KOEFICIENTI GOZDA 3
OCENJENOST GOZDA 100,0

Slika 2: Podatki o parceli št. 2155, k.o. Vič

parcela št. 2159, k.o. Vič

Naziv parcele:

Ime k.o.	Šifra k.o.	Št. parcele	Površina parcele, v m²	Površina ocenjevanja dela parcele gozd, v m²,
Vič	1723	2159	11.218	11.218

Koordinate stojišč na parceli št. 2159, k.o. Vič (natančnost +/- 6m):

Stojišče	Koordinata GKY	Koordinata GKX
I.	459126	97731
II.	459130	97858
III.	459127	97905

Meritev lesne zaloge na parceli št. 2159, k.o. Vič:

Iglavci:

Stojišče	drevesna vrsta - število			oblikovno število - HF		
	JELKA	SMREKA	RDEČI BOR	JELKA	SMREKA	RDEČI BOR
I.	0	0	0	0	0	0
II.	0	0	0	0	0	0
III.	0	0	0	0	0	0

Listavci:

Stojišče	drevesna vrsta - število					oblikovno število - HF				
	JELŠA	HRAST	JESEN	VRBA	BELI GABER	JELŠA	HRAST	JESEN	VRBA	BELI GABER
I.	13	0	0	0	0	5,7	0	0	0	0
II.	8	0	0	0	0	7,4	0	0	0	0
III.	6	1	2	0	0	5,7	7,7	6,7	0	0

Povprečne vrednosti gozdno lesnih sortimentov, ločeno po drevesnih vrstah, v EUR / m³

Vrednost gozdno lesnih sortimentov Po drevesnih vrstah V EUR / m ³ , tehtana sredina, utež m ³	Povprečna vrednost v EUR / m ³	
	JELKA	0,00 €
	SMREKA	0,00 €
	RDEČI BOR	0,00 €
	JELŠA	37,39 €
	HRAST	42,21 €
	JESEN	45,36 €
	VRBA	0,00 €
	BELI GABER	0,00 €
SKUPAJ		38,15 €

Izračun za parcelo št. 2159, k.o. Vič, računano na dan 22.5.2022:

Drevesna vrsta	drevesna vrsta delež v lesni zalogi %	m ³ /ha
JELKA	0%	0,00
SMREKA	0%	0,00
RDEČI BOR	0%	0,00
JELŠA	89%	111,67
HRAST	4%	5,13
JESEN	7%	8,93
VRBA	0%	0,00
BELI GABER	0%	0,00



IZRAČUNI	
Lesna zaloga v m ³ / ha	125,73
Lesna zaloga v m ³ na parceli	141,05
Prirastek v m ³ / ha / leto	3,17
Prirastek v m ³ na parceli / leto	3,56
Donos na ha (v €)	121,3017 €
Donos na parceli (v €)	136,0763 €
Stroški na ha (v €)	49,0044 €
Stroški na parceli (v €)	54,9731 €
Čisti donos na ha (v €)	72,2973 €
Čisti donos na parcelo (v €)	81,1032 €
Vrednost parcele (v €)	2.703,4387 €
Vrednost na m ² (v €)	0,2410 €
Vrednost deleža 1/40 (v €)	67,5860 €



Slika 3: Slika parcele št. 2159, k.o. Vič

Splošno iskanje	Napredno iskanje	Podatki o parceli	
Štira katastrske občine		Katastrska občina 1723 VIČ, številka parcele 2159	
1723		Površina parcele (m ²)	11 218
ime katastrske občine		Urejena parcela	Ne
VIČ		Katastrski listični št. (LOD)	55 42
Št. parcele	Št. stavbe	Čistotna parcela	6
2159		Podrobni podatki o parceli	
Št. stanovanja ali posl. prostora		Legenda podatkov	Regulator neuporabnih
0		Zemljiški kataster	
Oblasti		POVRŠINA PARCELE (m ²)	11 218
Parcela		DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
Ulica		Imetjiska zemljišča brez trajnih nasadov	1,6
Hidna št. in dodatki		gozdna zemljišča	95,7
Identifikator GII		nedoločena raba	2,7
		NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKA RABE (%)
		gozdna zemljišča	75,0
		druga imetjiska zemljišča	2,7
		BONITETNE TOČKE	48
		POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m ²)	10 915
		RASTIŠČNI KOEFICIENT GOZDA	7
		ODPRTOST GOZDA	1,00

Slika 4: Podatki o parceli št. 2159, k.o. Vič

parcela št. 2123/1, k.o. Vič

Naziv parcele:

Ime k.o.	Šifra k.o.	Št. parcele	Površina parcele, v m ²	Površina ocenjevanja dela parcele gozd, v m ² ,
Vič	1723	2123/1	28.889	28.889

Koordinate stojišč na parceli št. 2123/1, k.o. Vič (natančnost +/- 6m):

Stojišče	Koordinata GKY	Koordinata GKX
I.	458876	98538
II.	458871	98437
III.	458882	98295
IV:	458903	98112
V.	458911	97973
VI.	458912	97841
VII.	458927	97691
VIII.	458933	97288

Meritev lesne zaloge na parceli št. 2123/1, k.o. Vič:

Iglavci:

Stojišče	drevesna vrsta - število			oblikovno število - HF		
	SMREKA	JELKA	RDEČI BOR	SMREKA	JELKA	RDEČI BOR
I.	0	0	0	0	0	0
II.	0	0	0	0	0	0
III.	0	0	0	0	0	0
IV:	1	0	0	7,7	0	0
V.	4	0	0	7,7	0	0
VI.	0	0	0	0	0	0
VII.	1	0	0	9,7	0	0
VIII.	0	0	0	0	0	0

Listavci:

Stojišče	drevesna vrsta - število					oblikovno število - HF				
	JELŠA	HRAST	JESEN	JAVOR	BELI GABER	JELŠA	HRAST	JESEN	JAVOR	BELI GABER
I.	8	0	0	0	0	4,6	0	0	0	0
II.	7	0	1	0	0	5,7	0	5,7	0	0
III.	11	0	0	0	0	5,7	0	0	0	0
IV:	6	0	0	0	7	5,7	0	0	0	3,9
V.	0	0	0	3	0	0	0	0	5,7	0
VI.	3	1	2	0	0	7,4	5	7,4	0	0
VII.	8	0	0	0	1	4,6	0	0	0	7,4
VIII.	8	0	4	0	1	5,7	0	7,4	0	3,9

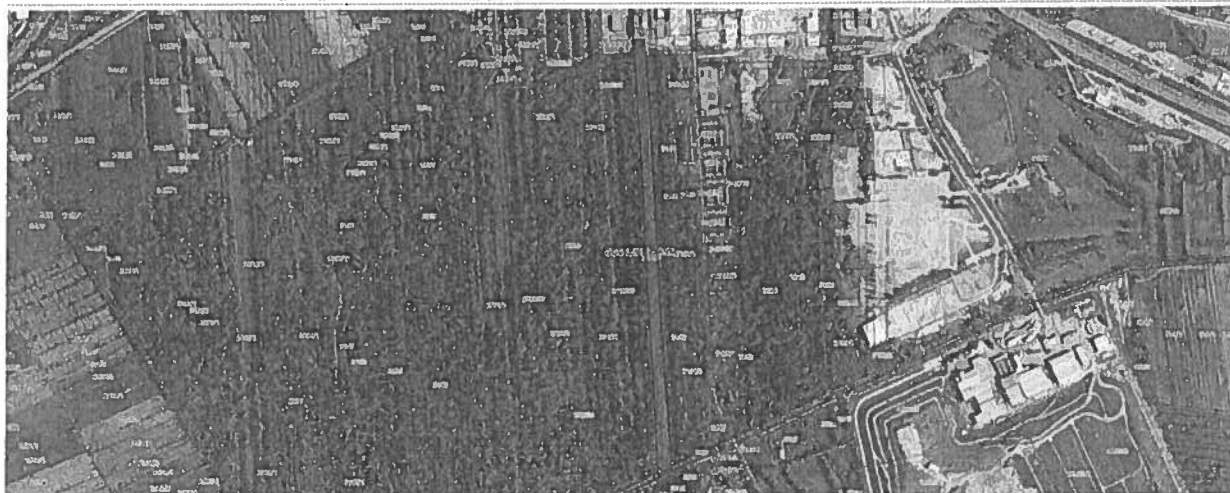


Povprečne vrednosti gozdno lesnih sortimentov, ločeno po drevesnih vrstah, v EUR / m³

Vrednost gozdno lesnih sortimentov Po drevesnih vrstah V EUR / m ³ , tehtana sredina, utež m ³	Povprečna vrednost v EUR / m ³	
	SMREKA	50,83 €
	JELKA	0,00 €
	RDEČI BOR	0,00 €
	JELŠA	49,94 €
	HRAST	45,36 €
	JESEN	49,13 €
	JAVOR	48,98 €
	BELI GABER	45,86 €
SKUPAJ		49,50 €

Izračun za parcelo št. 2123/1, k.o. Vič, računano na dan 22.5.2022:

Drevesna vrsta	drevesna vrsta delež v lesni zalogi %	m ³ /ha
SMREKA	11%	12,05
JELKA	0%	0,00
RDEČI BOR	0%	0,00
JELŠA	64%	69,55
HRAST	1%	1,25
JESEN	11%	12,53
JAVOR	4%	4,28
BELI GABER	9%	9,65
IZRAČUNI		
Lesna zaloga v m ³ / ha		109,30
Lesna zaloga v m ³ na parceli		315,76
Prirastek v m ³ / ha / leto		2,67
Prirastek v m ³ na parceli / leto		7,73
Donos na ha (v €)		132,4096 €
Donos na parceli (v €)		382,5182 €
Stroški na ha (v €)		49,6716 €
Stroški na parceli (v €)		143,4962 €
Čisti donos na ha (v €)		82,7381 €
Čisti donos na parcelo (v €)		239,0220 €
Vrednost parcele (v €)		7.967,4014 €
Vrednost na m ² (v €)		0,2758 €
Vrednost deleža 1/40 (v €)		199,1850 €



Slika 5: Slika parcele št. 2123/1, k.o. Vič.

Splošno iskanje		Napredno iskanje		Podatki o parceli	
Šifra katastrske občine				Katastrska občina 1723 Vič, številka parcele 2123/16	
1723				<div> <div>Površina parcele (m²)</div> <div>28.170</div> </div> <div> <div>Katastrski dohodek (€Urh)</div> <div>98,01</div> </div>	
Ime katastrske občine				<div> <div>Urejena parcela</div> <div>Ne</div> </div> <div> <div>Gruntov položaj</div> <div>6</div> </div>	
Vrsta				<div> <div>Podrobni podatki o parceli</div> <div>Legenda podatkov: <input type="checkbox"/> Register nepremičnin <input type="checkbox"/> Zemeljski kataster</div> </div>	
Št. parcele	Št. stavbe	Št. delov stavbe		<div> <div>POVRŠINA PARCELE (m²)</div> <div>28.170</div> </div>	
2123/16				<div> <div>DEJANSKA RABA</div> <div> <div>Imetjiska zemljišča brez trajnih nasadov</div> <div>10,2</div> </div> <div> <div>gospodna zemljišča</div> <div>89,8</div> </div> </div> <div> <div>DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)</div> <div> <div>10,2</div> <div>89,8</div> </div> </div>	
Št. stanovanja ali posr. prostora				<div> <div>NAMENSKA RABA</div> <div> <div>Imetjiska zemljišča</div> <div>79,8</div> </div> <div> <div>posr. prostora</div> <div>0,7</div> </div> <div> <div>gospodna zemljišča</div> <div>21,5</div> </div> </div> <div> <div>DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)</div> <div> <div>79,8</div> <div>0,7</div> <div>21,5</div> </div> </div>	
Občina				<div> <div>BONITETNE TOČKE</div> <div>49</div> </div>	
Razsejje				<div> <div>POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m²)</div> <div>28.170</div> </div>	
Vrsta				<div> <div>RASTIŠČNI KOEFICIENT GOZDA</div> <div>7</div> </div>	
Vrsta št. in dodatke				<div> <div>ODPRTOST GOZDA</div> <div>100</div> </div>	
Identifikator GJ1					

Splošno iskanje		Napredno iskanje		Podatki o parceli	
Šifra katastrske občine				Katastrska občina 1723 Vič, številka parcele 2123/17	
1723				<div> <div>Površina parcele (m²)</div> <div>712</div> </div> <div> <div>Katastrski dohodek (€Urh)</div> <div>5,46</div> </div>	
Ime katastrske občine				<div> <div>Urejena parcela</div> <div>Da</div> </div> <div> <div>Gruntov položaj</div> <div>6</div> </div>	
Vrsta				<div> <div>Podrobni podatki o parceli</div> <div>Legenda podatkov: <input type="checkbox"/> Register nepremičnin <input type="checkbox"/> Zemeljski kataster</div> </div>	
Št. parcele	Št. stavbe	Št. delov stavbe		<div> <div>POVRŠINA PARCELE (m²)</div> <div>712</div> </div>	
2123/17				<div> <div>DEJANSKA RABA</div> <div> <div>Imetjiska zemljišča brez trajnih nasadov</div> <div>92,6</div> </div> <div> <div>netočločena raba</div> <div>7,4</div> </div> </div> <div> <div>DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)</div> <div> <div>92,6</div> <div>7,4</div> </div> </div>	
Št. stanovanja ali posr. prostora				<div> <div>NAMENSKA RABA</div> <div> <div>gospodarske rabe</div> <div>100,0</div> </div> </div> <div> <div>DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)</div> <div>100,0</div> </div>	
Občina				<div> <div>BONITETNE TOČKE</div> <div>35</div> </div>	
Razsejje				<div> <div>POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m²)</div> <div>666</div> </div>	
Vrsta					

Slika 6: Podatki parcel št. 2123/16 in 2123/17, k.o. Vič
(na GURS ni več podatka za 2123/1)



Slika 7: Slika oddeljene parcele št. 2123/17, k.o. Vič

parcela št. 2246, k.o. Vič

Naziv parcele:

Ime k.o.	Šifra k.o.	Št. parcele	Površina parcele, v m ²	Površina ocenjevanja dela parcele gozd, v m ²
Vič	1723	2246	3.165	3.165

Koordinate stojišč na parceli št. 2246, k.o. Vič (natančnost +/- 6m):

Stojišče	Koordinata GKY	Koordinata GKX
I.	458994	97466
II.	458930	97504

Meritev lesne zaloge na parceli št. 2246, k.o. Vič:

Iglavci:

Stojišče	drevesna vrsta - število			oblikovno število - HF		
	JELKA	SMREKA	RDEČI BOR	JELKA	SMREKA	RDEČI BOR
I.	0	0	0	0	0	0
II.	0	0	0	0	0	0

Listavci:

Stojišče	drevesna vrsta - število					oblikovno število - HF				
	JELŠA	LIPA	BELI GABER	VRBA	BUKEV	JELŠA	LIPA	BELI GABER	VRBA	JELŠA
I.	3	2	9	1	0	5,7	4,6	5	3,9	
II.	2	0	0	3	3	7,4	0	0	4,6	

Povprečne vrednosti gozdno lesnih sortimentov, ločeno po drevesnih vrstah, v EUR / m³

Vrednost gozdno lesnih sortimentov Po drevesnih vrstah V EUR / m ³ , tehtana sredina, utež m ³	Povprečna vrednost v EUR / m ³	
	JELKA	0,00 €
	SMREKA	0,00 €
	RDEČI BOR	0,00 €
	JELŠA	39,88 €
	LIPA	33,33 €
	BELI GABER	45,36 €
	VRBA	29,83 €
	BUKEV	50,19 €
SKUPAJ		41,70 €

Izračun za parcelo št. 2246, k.o. Vič, računano na dan 22.5.2022:

Drevesna vrsta	drevesna vrsta delež v lesni zalogi %	m ³ /ha
JELKA	0%	0,00
SMREKA	0%	0,00
RDEČI BOR	0%	0,00
JELŠA	25%	31,90
LIPA	7%	9,20
BELI GABER	36%	45,00
VRBA	14%	17,70
BUKEV	17%	21,30
IZRAČUNI		
Lesna zaloga v m ³ / ha		125,10
Lesna zaloga v m ³ na parceli		39,59
Prirastek v m ³ / ha / leto		3,16
Prirastek v m ³ na parceli / leto		1,00
Donos na ha (v €)		130,3185 €
Donos na parceli (v €)		41,2458 €
Stroški na ha (v €)		44,5705 €
Stroški na parceli (v €)		14,1066 €
Čisti donos na ha (v €)		85,7480 €
Čisti donos na parcelo (v €)		27,1392 €
Vrednost parcele (v €)		904,6412 €
Vrednost na m ² (v €)		0,2858 €
Vrednost deleža 1/8/ (v €)		22,6160 €



Slika 8: Slika parcele št. 2246, k.o. Vič

PROSTOR PROSTORSKI PORTAL RS

izpolnjevanje in izpolnjevanje Napredno iskanje

Šifra katastrske občine
1723

Ime katastrske občine
Vič

Št. parcele
2246

Št. stavbe
-

Št. dela stavbe
-

Št. stanovanja ali posl. prostora
-

Občina
-

Naslov
-

Tip
-

Višina št. m nadmorske

Podatki o parceli

Katastrska občina 1723 \ ič, številka parcele 2246

Površina parcele (m²) 3.165
Urejena parcela Ma

Kategorija posestva (1723) 15.68
Črtni prikaz 6

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²)	3.165
DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
gozdna zemljišča	100,0
NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
gozdna zemljišča	100,0
BONITETNE TOČKE	41
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m²)	3.165
RASTIŠČNI KOEFICIENČ GOZDA	7
ODPRTOST GOZDA	100

Slika 9: Podatki o parceli št. 2246, k.o. Vič

Vir cen lesa in stroškov dela: ceniki SiDG in ceniki odkupovalcev lesa

6. SKUPNA OCENJENA VREDNOST GOZDA OZ. GOZDNEGA ZEMLJIŠČA

Ocenjena vrednost nepremičnin, ki so predmet cenitve, na dan 21. 01. 2022

Ime k.o.	Šifra k.o.	Št. parcele	Površina parcele, v m ²	Površina gozda v cenitvi, (dejanska raba) v m ²	Vrednost ocenjene nepremičnine, ki se jo ocenjuje kot gozd V EUR za del 1/1	Vrednost ocenjene nepremičnine, ki se jo ocenjuje kot gozd V deležu V EUR	Delež
Vič	1723	2155	2.118	2.118	412,2202 €	51,5275 €	1/8
Vič	1723	2159	11.218	11.218	2.703,4387 €	67,5860 €	1/40
Vič	1723	2123/1*	28.889	28.889	7.967,4014 €	199,1850 €	1/40
Vič	1723	2246	3.165	3.165	904,6412 €	22,6160 €	1/40
SKUPAJ OCENJEVANO KOT GOZD			13.741	13.741	11.987,70 €	340,91 €	/

SKLEP 1:

Vrednost nepremičnin z ID znakom 1723-2155/0, 1723-5159/0, 1723-2123/1 in 1723-2246/0, ocenjene na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, ki so predmet te cenitve, v deležu 1/1, je na dan valute je:

=11.987.70 EUR**Z besedo: Enajsttisočdevetstosedeminosemdeset 70/100 evrov****SKLEP 2:**

Vrednost nepremičnine ID znakom 1723-2155/0, 1723-5159/0, 1723-2123/1 in 1723-2246/0, ocenjene na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, ki je predmet te cenitve, v deležu po posamezni parceli kot to izhaja iz sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, je na dan valute je:

Ime k.o.	Šifra k.o.	Št. parcele	Površina parcele, v m ²	Površina gozda v cenitvi, (dejanska raba) v m ²	Vrednost ocenjene nepremičnine, ki se jo ocenjuje kot gozd V deležu V EUR	Delež
Vič	1723	2155	2.118	2.118	51,5275 €	1/8
Vič	1723	2159	11.218	11.218	67,5860 €	1/40
Vič	1723	2123/1*	28.889	28.889	199,1850 €	1/40
Vič	1723	2246	3.165	3.165	22,6160 €	1/40

Skupaj vrednost po deležih JE

=340,91 EUR**Z besedo: Tristoštirideset 91/100 evrov**

7. MNENJE O MOŽNOSTI DELITVE PARCEL

Skladno s 6. točko 47. člena Zakona o gozdovih (Ur. l. RS, št. 30/1993 in spremembe), ki definira možnost delitve gozdnih parcel in se glasi:

- »(6) Zemljiške parcele, ki so gozd in so manjše od 5 hektarjev, se lahko deli samo, če:
- ni v prostorskih aktih na taki zemljiški parceli ali njenem delu določena namenska raba gozd ali
 - je to potrebno zaradi gradnje javne infrastrukture ali
 - so v solastnini z Republiko Slovenijo ali lokalno skupnostjo«,

fizična delitev posamezne zemljiške parcele, ki je gozd in je manjša od 5 ha, **ni možna**. Zakon o gozdovih daje možnost delitve posamezne zemljiške parcele, ki je gozd in je manjša od 5 ha le za primer solastništva, če je zemljiška parcela, ki je gozd in je manjša od 5 ha v solastnini z Republiko Slovenijo. Ker v danem primeru ni solastnine z Republiko Slovenijo, delitev ni možna.

8. IZJAVA CENILCA

Upoštevani predpisi in strokovne podlage za izračun vrednosti odškodnine :

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US),
- Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Uradni list RS, št. 176/21 – uradno prečiščeno besedilo, 178/21 – popr. In 196/21 – odl. US),
- Uredba o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 98/2010 in dop.), priloga Normativi gozdnih del,
- cenik gozdnih sortimentov: ceniki SKZG in odkupovalcev lesa,
- priporočila društva SIC gozdarske stroke za ocenjevanje vrednosti kmetijskih zemljišč.

Izjava cenilca:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu 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 prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj ali sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili, ki jih vsebujejo Slovenski poslovnofinančni standardi.



JOŠT JAKŠA; univ. dipl. ing. gozd.
sodni izvedenec in cenilec gozdarske stroke

Šenturška Gora, 22. 05. 2022



SLIKE Z OGLEDA



Parcela ID 1723-2155



Parcela ID 1723-2159



Parcela ID 1723-2123/1



Parcela ID 1723-2246