

# CENITVENO POROČILO

## CENITEV GOZDNIH NEPREMIČNIN

Naročnik:

Okrajno sodišče v Velenju  
Prešernova 1  
3320 Velenje

Zadeva:

Opr. št. I 162/2021  
Ocena tržne vrednosti nepremičnin št. 193/7, 196, 197/1, 197/2, 198, 199, \*77,  
k. o. 943 - Šmiklavž

Kraj in datum izdelave cenitve:

Celje, 4. 5. 2022

Sodni cenilec:

Uroš Petrič, univ. dipl. inž. gozd.  
Sodni cenilec za gozdarstvo  
Stegenškova 15, 3000 Celje  
tel: 041/657-609  
e-pošta: euros.petric@gmail.com



## **1. Opis zadeve**

### **1.1. Naročnik**

Okrajno sodišče v Velenju v izvršilni zadevi upnika: Republika Slovenija, ki ga zastopa zakoniti zastopnik Državno odvetništvo RS, Prešernova ul. 27, 3000 Celje, proti dolžniku: Boštjan Žerovnik, Zgornji Dol 95, 3342 Gornji Grad, zaradi izterjave 36.461,66 EUR s pp.

### **1.2 Naloga cenilca po sklepu sodišča**

V sklepu z dne 28. 2. 2022 sodišče cenilcu nalaga, da opravi ogled nepremičnin v k. o. 943 Šmiklavž na parc. št. 193/7, 196, 197/1, 197/2, 198, 199, \*77. K ogledu naj povabi tudi upnico in dolžnika, oceni vrednost dolžnikovih nepremičnin in poda cenilno poročilo o tržni vrednosti nepremičnin na dan cenitve, pri čemer naj upošteva tudi tržna gibanja v pristojni občini. Mnenju naj priloži tudi fotografije nepremičnin, ki so predmet cenitve. Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnin naj cenilec upošteva tudi morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na nepremičninah po prodaji določene pravice.

### **1.3 Predmet cenitve:**

Ocena tržne vrednosti gozda na parcelah št. 193/7, 196, 197/1, 197/2, 198, 199, \*77, k. o. 943 – Šmiklavž, na dan cenitve.

Osnovni podatki o nepremičninah:

<b>Št. parcele</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Namenska raba</b>	<b>Površina rabe (m<sup>2</sup>)</b>
193/7	27.526	Gozdno zemljišče	27.526
196	9.082	Gozdno zemljišče	8.810
		Kmetijsko zemljišče	272
197/1	19.466	Gozdno zemljišče	10.122
		Kmetijsko zemljišče	9.344
197/2	4.758	Gozdno zemljišče	1.760
		Kmetijsko zemljišče	2.998
198	1.111	Gozdno zemljišče	300
		Kmetijsko zemljišče	811
199	5.453	Gozdno zemljišče	545
		Kmetijsko zemljišče	4.908
*77	40	Gozdno zemljišče	40

### **1.4 Lastništvo nepremičnin**

Lastnik parcel št. 193/7, 196, 197/1, 197/2, 198, 199, \*77, k. o. 943 – Šmiklavž, je Boštjan Žerovnik, Zgornji Dol 95, 3342 Gornji Grad, vseh do 1/1.

### **1.5 Datum ocenjevanja vrednosti:**

Ocena tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin se nanaša na dan 4. 5. 2022.

## **2. Ogled gozda**

Ogled gozda sem opravil dne 12. 4. 2022 od 16. do 18. ure in 14. 4. 2022 od 11. do 14. ure. Pri terenskih ogledih sem pregledal vse parcele, ki so predmet cenitve, ugotavljal stanje gozdnih sestojev ter pogoje sečnje in spravila, izvedel meritev lesnih zalog in deležev drevesnih vrst na osnovi Bitterlichove vzorčne metode ter oceno sortimentacije po drevesnih vrstah. Ocenjene gozdove sem tudi fotografiral.

V skladu s sklepom sodišča sta bila na ogled nepremičnin povabljeni tudi zakoniti zastopnik upnice - Državno odvetništvo RS, Prešernova ul. 27, 3000 Celje ter dolžnik Boštjan Žerovnik, Zgornji Dol 95, 3342 Gornji Grad. Vabilu sodnih cenilcev kmetijske in gozdarske stroke na skupni ogled nepremičnin, ki so predmet cenitvenega poročila, se je dne 12. 4. 2022 odzval dolžnik.

## **3. Opis gozdnih sestojev**

Parcele, ki so predmet cenitve, se nahajajo skupaj v kompleksu in ležijo na pobočju nad gozdno cesto, ki vodi do kmetije na naslovu Zgornji Dol 95, Gornji Grad. Kompleks skupaj predstavljajo kmetijska in gozdna zemljišča, ki se nahajajo na nadmorski višini od 629 m do 799 m. Obravnavani gozdni sestoji so obdani s kmetijskimi zemljišči oziroma se nahajajo v obliki ozkih pasov na gozdnem robu med kmetijskimi zemljišči in gozdom. Od opisanega kompleksa je ločena le večja parcela št. 193/7, ki je v celoti porasla z gozdom in se v obliki dolgega ozkega pasu nahaja precej višje od ostalih opisanih parcel na strmem pobočju Menine planine na nadmorski višini od 728 m do 822 m. Matična podlaga je apnenec. Na obravnavanih parcelah prevladujejo posamezno do šopasto raznomerni sestoji smreke, jelke in bukve. Pri listavcih so primešani še črni gaber, gorski javor, breza, češnja, beli gaber in mehki listavci. V preteklosti so bile v teh sestojih izvedene obsežne sečnje, kar je vidno po starejših razpadajočih panjih, ki se še nahajajo v gozdu. V sestojih so pogosto prisotne tudi večje vrzeli porasle z lesko, ki marsikje ovira naravno obnovo. Naravna mladovja so nenegovana, pomlajujejo se smreka, jelka, bukev in gorski javor. Iglavci so srednje kvalitete, listavci pa slabe. V gozdnogospodarskem načrtu za GGE Gornji Grad so bili gozdovi na opisanih parcelah uvrščeni v rastiščno gojitveni razred »Jelovo-bukovi gozdovi na karbonatih«.



Slika št. 1: Na večini parcel, ki so predmet cenitve, se gozd prepleta s kmetijskimi zemljišči

## **4. Spravilni pogoji**

Obravnavane gozdne parcele, ki se nahajajo v kompleksu nad gozdno cesto, so v celoti odprte za spravilo lesa, razmere za spravilo pa so večinoma ugodne. Vlačenje lesa se lahko izvaja preko travnikov in nato po gozdnih vlakih do gozdne ceste s traktorjem kolesnikom s pogonom na dve osi, adaptiranim za delo v gozdu. Razmere za zbiranje lesa so večinoma ugodne.

Spravilne razmere za parcelo št. 193/7, ki se nahaja višje na strmem pobočju, ločena od ostalih, so neugodne in zahtevne. Parcela ni odprta z gozdnimi vlakami, zato je pri spravilu lesa najprej potrebno ročno predspravilo do gozdnih vlak, ki se nahajajo nižje na pobočju, nato pa še spravilo lesa po gozdnih vlakih s traktorjem kolesnikom s pogonom na dve osi. Poleg tega so na tej parceli še posebej v vzhodnem delu prisotne številne skalne stopnje, ki še dodatno otežujejo spravilo.

## **5. Metode ocenjevanja vrednosti gozdov**

Ocena tržne vrednosti gozda temelji na primerjavi vrednosti, ki so pridobljene z različnimi metodami vrednotenja.

### **5.1 Metoda donosne vrednosti gozda**

Metoda temelji na ugotavljanju čistega donosa gozda, kapitaliziranega z ustrezno obrestno mero. Donosno vrednost ocenjujemo po metodi trajnih letnih donosov, kar ustreza načinu gospodarjenja z gozdovi v Sloveniji. Donosna vrednost gozda znaša:

$$V = R \times 1/0,0p$$

V - vrednost gozda  
R - čisti donos gozda  
p - obrestna mera

Čisti donos gozda je bruto donos gozda, zmanjšan za stroške gospodarjenja. Bruto donos gozda je letni neto prirastek lesa, pomnožen s prodajno ceno gozdnih lesnih sortimentov fco kamionska cesta ne glede na to, ali je les posekan ali le akumuliran. Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov je izračunana na osnovi ocene sortimentne sestave po drevesnih vrstah ob upoštevanju cen na trgu lesa. Obrestna mera za naše razmere znaša 3 %.

Ocena vrednosti nepremičnin je narejena na osnovi terenskega ogleda (ugotavljanje stanja gozda ter sečnih in spravilnih pogojev, meritev lesnih zalog in deležev drevesnih vrst na osnovi Bitterlichove vzorčne metode, ocena sortimentacije po drevesnih vrstah). Stroški gozdne proizvodnje so ocenjeni na podlagi normativov za gozdarska dela in kalkulativnih cen gozdarskih storitev. Tržne cene teh storitev so pridobljene iz programa Wood Chain Manager (WCM), ki ga je razvil Gozdarski inštitut Slovenije. Cene gozdnih lesnih sortimentov so pridobljene na podlagi cenika SIDG ter podatkov SURS-a glede odkupa lesa. Pri oceni prirastka je upoštevana zarast, za izračun prirastka iz bruto v neto vrednost je uporabljen faktor 0,85 za iglavce in 0,88 za listavce. Pri ocenah lesnih zalog so uporabljene tarife, ki jih za oddelek 147, kamor so uvrščene obravnavane parcele, predpisuje veljavni gozdnogospodarski načrt za GGE Gornji Grad.

### **5.2 Metoda stroškovne vrednosti gozda**

Metodo uporabljamo pri ocenjevanju vrednosti gozdov, ki so mlajši od 30 let in so umetno osnovani. Pri tem se upoštevajo tudi stroški osnovanja mladega gozda, morebitne stroške nege in varstva ter obresti na sredstva, ki so bila v to vložena.

Pri gozdovih, mlajših od 30 let, ki niso bili umetno osnovani, je stroškovna vrednost gozda enaka vrednosti golega gozdnega zemljišča. Vrednost tega se ocenjuje na osnovi vrednosti primerljivih gozdnih zemljišč s trajnim letnim donosom. Cena je enaka 20% vrednosti kapitaliziranega čistega donosa za povprečne gozdove na enakih ali podobnih rastiščih.

Pri ocenjevanju gozdnih zemljišč, kjer se nahajajo tako sestoji s trajnim letnim donosom, kot tudi tisti brez lesne zaloge, ocenimo končno vrednost gozdnega zemljišča kot seštevek obeh vrednosti.

### **5.3 Metoda primerjalne vrednosti**

Metoda temelji na primerjavi ocenjevanega gozda z doseženimi cenami pri prometu z gozdovi. Bazo kupoprodaj vodi GURS na svoji spletni strani. Vrednost gozda po tej metodi pridobimo z analizo primerljivih kupoprodaj v zadnjem obdobju ob upoštevanju primerjalnih kriterijev. Kriteriji za primerjavo so analitično območje, bližina in podobna velikost primerjane kupoprodaje in drugi podatki, ki jih je mogoče pridobiti iz evidence.



## **6. Ocena vrednosti gozdnih zemljišč – metodi donosne in stroškovne vrednosti**

### **6.1 Parcelna številka 193/7, k. o. 943 - Šmiklavž**

#### **6.1.1 Opis stanja**

Površina parcele znaša 27526 m<sup>2</sup> in je v celoti porasla z gozdom. Nahaja se na nadmorski višini od 728 m do 822 m. Gre za večjo, dolgo in precej ozko parcelo, ki leži prečno na strmo pobočje pod Menino planino. Severovzhodni del parcele porašča presvetljen mešan debeljak z vrzelastim sklepom, ki je slabo negovan. Ostali del parcele porašča posamezno do šopasto raznomerni mešani sestoje z vrzelastim sklepom, ki je prav tako slabo negovan. Pri iglavcih sta prisotni smreka (35 %) in jelka (25 %), pri listavcih pa prevladuje bukev (35 %), prisotna sta še črni gaber (4 %) in gorski javor (1 %) ter posamezno še mehki listavci.

Na celotni parceli so prisotne slabo pomlajene vrzeli porasle z lesko, ki otežuje naravno obnovo sestojev. Naravno mladje ni negovano, pomlajujejo se smreka, jelka, bukev in gorski javor. Iglavci so srednje kakovosti, listavci pa slabše. Lesna zaloga znaša 120 m<sup>3</sup>/ha. Razmere za spravilo lesa so neugodne in zelo zahtevne. Parcela za spravilo lesa ni odprta z gozdnimi vlakami. Pri spravilu lesa je potrebno najprej ročno predspravilo do vlak, ki se nahajajo pod parcelo, nižje na pobočju. Pogoje ročnega spravila otežujejo posamezne skale ter skalne stopnje, še posebej na vzhodnem delu parcele. Po vlakah se lahko nato spravilo izvaja s prilagojenim traktorjem kolesnikom s pogonom na dve osi. Povprečna dolžina ročnega spravila znaša 110 m, vlačjenja, ki poteka navzdol do gozdne ceste, pa 670 m.

#### **6.1.2 Ocena vrednosti gozda**

Na osnovi terenskega ogleda je bil gozd na parceli št. 193/7 uvrščen v kategorijo gozdov, ki dajejo trajne letne donose. Ocena vrednosti gozdnega zemljišča je izvedena na osnovi metode donosne vrednosti gozda.

Ocenjena sortimentna struktura:

- iglavci 60 % (hlodovina 80 %, les za kemično predelavo 20 %);
- listavci 40 % (hlodovina 15 %, les za ogrevanje 85 %);

Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov je izračunana na podlagi ocene sortimentne strukture, ki je pomnožena s tržnimi cenami sortimentov. Pri vrednostih tehničnega lesa je izračunana vrednost ponderirana sredina posameznih kvalitetnih razredov. Glede na strukturo sortimentacije znaša povprečna cena lesa iglavcev 98,15 EUR/m<sup>3</sup>, povprečna cena lesa listavcev 60,37 EUR/m<sup>3</sup>, oziroma skupaj 83,04 EUR/m<sup>3</sup>. Neto prirastek znaša 2,73 m<sup>3</sup>/ha. Stroški gozdne proizvodnje znašajo 34,00 EUR/m<sup>3</sup>. Obrestna mera znaša 3 %.

Ocena vrednosti gozda na parceli št. 193/7, k. o. 943 - Šmiklavž:	Vrednost
Čisti donos na ha: (49,04 EUR/m <sup>3</sup> x 2,73 m <sup>3</sup> /ha)	133,88 EUR/ha
Vrednost 1 ha gozda: 133,88 EUR/ha x 1/0,03	4462,22 EUR/ha
Vrednost celotnega gozda: 4462,22 EUR/ha x 2,7526 ha	12282,71 EUR

#### **6.1.3 Ocenjena vrednost gozda**

Vrednost gozda na parceli št. 193/7, k. o. Šmiklavž, na površini 27526 m<sup>2</sup>, je ocenjena na **12282,71 EUR**.

## **6.2 Parcelna številka 196, k. o. 943 - Šmiklavž**

### **6.2.1 Opis stanja**

Površina parcele znaša 9082 m<sup>2</sup>, od tega je 8810 m<sup>2</sup> poraslih z gozdom, 272 m<sup>2</sup> pa predstavlja kmetijsko zemljišče. Parcela se nahaja na strmem pobočju na nadmorski višini od 603 m do 650 m, skoraj v celoti pa jo v obliki ozkega pasu obdaja parcela št. 197/1. Porašča jo posamezno do šopasto raznomerni mešani sestoj iglavcev (smreka 50 %, jelka 30 %) in listavcev (bukev 15 %, gorski javor 2 %, mehki listavci 3 %, posamezno še breza in češnja). Na spodnjem, severozahodnem delu, skozi parcelo poteka gozdna vlaka. Pod vlako se nahaja velika vrzel, kjer so prisotna le posamezna devesa. Vrzel je slabo pomlajena, zarasla pa je z lesko, ki otežuje naravno obnovo. Tudi na ostalem delu parcele se v vrzelih pojavlja leska. Sestoj na parceli je nenegovan, sklep je vrzelast. Iglavci so srednje, listavci pa slabše kakovosti. Lesna zaloga znaša 170 m<sup>3</sup>/ha. Razmere za spravilo lesa so ugodne, spravilo se lahko izvaja po gozdnih vlakah do gozdne ceste s traktorjem kolesnikom s pogonom na dve osi. Dolžina vlačjenja znaša 215 m in poteka navzdol.

### **6.2.2 Ocena vrednosti gozda**

Na osnovi terenskega ogleda je bil gozd na parceli št. 196 uvrščen v kategorijo gozdov, ki dajejo trajne letne donose. Ocena vrednosti gozdnega zemljišča je izvedena na osnovi metode donosne vrednosti gozda.

Ocenjena sortimentna struktura:

- iglavci 80 % (hlodovina 80 %, les za kemično predelavo 20 %);
- listavci 20 % (hlodovina 15 %, les za ogrevanje 85 %)

Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov je izračunana na podlagi ocene sortimentne strukture, ki je pomnožena s tržnimi cenami sortimentov. Pri vrednostih tehničnega lesa je izračunana vrednost ponderirana sredina posameznih kvalitetnih razredov. Glede na strukturo sortimentacije znaša povprečna cena lesa iglavcev 96,88 EUR/m<sup>3</sup>, povprečna cena lesa listavcev 52,36 EUR/m<sup>3</sup>, oziroma skupaj 87,98 EUR/m<sup>3</sup>. Neto prirastek znaša 3,20 m<sup>3</sup>/ha. Stroški gozdne proizvodnje znašajo 22,50 EUR/m<sup>3</sup>. Obrestna mera znaša 3 %.

<b>Ocena vrednosti gozda na parceli št. 196, k. o. 943 - Šmiklavž:</b>	<b>Vrednost</b>
Čisti donos na ha: (65,48 EUR/m <sup>3</sup> x 3,20 m <sup>3</sup> /ha)	209,54 EUR/ha
Vrednost 1 ha gozda: 209,54 EUR/ha x 1/0,03	6983,97 EUR/ha
Vrednost celotnega gozda: 6983,97 EUR/ha x 0,8810 ha	6152,88 EUR

### **6.2.3 Ocenjena vrednost gozda**

Vrednost gozda na parceli št. 196, k. o. Šmiklavž, na površini 8810 m<sup>2</sup>, je ocenjena na **6152,88 EUR**.

### **6.3 Parcelna številka 197/1, k. o. 943 - Šmiklavž**

#### **6.3.1 Opis stanja**

Površina parcele znaša 19466 m<sup>2</sup>, od tega je 10122 m<sup>2</sup> poraslih z gozdom, 9344 m<sup>2</sup> pa predstavlja kmetijsko zemljišče. Nahaja se na nadmorski višini od 570 m do 669 m. Gre za parcelo izrazito nepravilnih oblik, kjer se prepletata kmetijsko in gozdno zemljišče. Parcela leži na zmernem pobočju in v južnem, vzhodnem ter severnem delu večinoma poteka le kot zelo ozek pas, ki obdaja druge parcele, nekoliko bolj pa se razširi le na zahodnem delu. Parcela v celoti poteka po gozdnem robu. Porašča jo posamezno do šopasto raznomerni sestoje iglavcev (smreka 40 %, jelka 25 %) in listavcev (bukev 7 %, mehki listavci 13 %, gorski javor 6 %, breza 6 %, trdi listavci 3 %, posamično še češnja. Na zahodnem delu parcele, ki se dviga nad gozdno cesto do vlake, se nahaja velika nepomlajena površina, ki je porasla z lesko, prisotna pa so le posamezna drevesa predvsem listavcev. Sestoji na parceli je precej nehomogen, nenegovan, sklep je vrzelast. Iglavci so srednje, listavci pa slabše kakovosti. Lesna zaloga znaša 120 m<sup>3</sup>/ha. Razmere za spravilo lesa niso ugodne, spravilo se lahko izvaja s traktorjem kolesnikom s pogonom na dve osi preko travnikov in nato naprej po gozdnih vlakih do gozdne ceste. Dolžina vlačanja znaša 260 m in poteka navzdol, dolžina zbiranja znaša 20 m.

#### **6.3.2 Ocena vrednosti gozda**

Na osnovi terenskega ogleda je bil gozd na parceli št. 197/1 uvrščen v kategorijo gozdov, ki dajejo trajne letne donose. Ocena vrednosti gozdnega zemljišča je izvedena na osnovi metode donosne vrednosti gozda.

Ocenjena sortimentna struktura:

- iglavci 65 % (hlodovina 70 %, les za kemično predelavo 30 %);
- listavci 35 % (hlodovina 15 %, les za ogrevanje 85 %)

Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov je izračunana na podlagi ocene sortimentne strukture, ki je pomnožena s tržnimi cenami sortimentov. Pri vrednostih tehničnega lesa je izračunana vrednost ponderirana sredina posameznih kvaliteten razredov. Glede na strukturo sortimentacije znaša povprečna cena lesa iglavcev 87,36 EUR/m<sup>3</sup>, povprečna cena lesa listavcev 50,76 EUR/m<sup>3</sup>, oziroma skupaj 74,55 EUR/m<sup>3</sup>. Neto prirastek znaša 2,73 m<sup>3</sup>/ha. Stroški gozdne proizvodnje znašajo 22,70 EUR/m<sup>3</sup>. Obrestna mera znaša 3 %.

<b>Ocena vrednosti gozda na parceli št. 197/1, k. o. Šmiklavž:</b>	<b>Vrednost</b>
Čisti donos na ha: (51,85 EUR/m <sup>3</sup> x 2,73 m <sup>3</sup> /ha)	141,55 EUR/ha
Vrednost 1 ha gozda: 141,55 EUR/ha x 1/0,03	4717,86 EUR/ha
Vrednost celotnega gozda: 4717,86 EUR/ha x 1,0122 ha	4775,42 EUR

#### **6.3.3 Ocenjena vrednost gozda**

Vrednost gozda na parceli št. 197/1, k. o. Šmiklavž, na površini 10122 m<sup>2</sup>, je ocenjena na **4775,42 EUR**.

### **6.4 Parcelna številka 197/2, k. o. 943 - Šmiklavž**

#### **6.4.1 Opis stanja**

Površina parcele znaša 4758 m<sup>2</sup>, od tega je 1760 m<sup>2</sup> poraslih z gozdom, 2998 m<sup>2</sup> pa predstavlja kmetijsko zemljišče. Nahaja se na nadmorski višini od 554 do 626 m. Gre za ozko, podolgovato parcelo, ki se po gozdnem robu ob travniku vzpenja po strmem pobočju. V spodnjem delu skozi parcelo poteka gozdna vlaka. Pod vlako parcelo porašča raznomerni sestoje smreke (20 %), črnega gabra (15 %), gorskega javorja (45 %), češnje in mehkih listavcev (20 %). V zgornjem delu parcele nad vlako je prisoten drogovanjak listavcev in sicer gorskega javorja in mehkih listavcev. Sestoji je nenegovan, sklep je vrzelast. Iglavci so srednje, listavci pa slabše kakovosti. Lesna zaloga znaša 170 m<sup>3</sup>/ha. Razmere za spravilo lesa so ugodne, spravilo se lahko izvaja s traktorjem kolesnikom preko travnika in nato po gozdnih vlakih do gozdne ceste. Dolžina vlačanja znaša 110 m in poteka navzdol. Dolžina zbiranja znaša 25 m, delno poteka navzgor, delno pa navzdol.

#### 6.4.2 Ocena vrednosti gozda

Na osnovi terenskega ogleda je bil gozd na parceli št. 197/2 uvrščen v kategorijo gozdov, ki dajejo trajne letne donose. Ocena vrednosti gozdnega zemljišča je izvedena na osnovi metode donosne vrednosti gozda.

Ocenjena sortimentna struktura:

- iglavci 20 % (hlodovina 70 %, les za kemično predelavo 30 %);
- listavci 80 % (hlodovina 10 %, les za ogrevanje 90%)

Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov je izračunana na podlagi ocene sortimentne strukture, ki je pomnožena s tržnimi cenami sortimentov. Pri vrednostih tehničnega lesa je izračunana vrednost ponderirana sredina posameznih kvalitetnih razredov. Glede na strukturo sortimentacije znaša povprečna cena lesa iglavcev 90,30 EUR/m<sup>3</sup>, povprečna cena lesa listavcev 52,23 EUR/m<sup>3</sup>, oziroma skupaj 59,84 EUR/m<sup>3</sup>. Neto prirastek znaša 3,94 m<sup>3</sup>/ha. Stroški gozdne proizvodnje znašajo 20,80 EUR/m<sup>3</sup>. Obrestna mera znaša 3 %.

Ocena vrednosti gozda na parceli št. 197/2, k. o. Šmiklavž:	Vrednost
Čisti donos na ha: (39,04 EUR/m <sup>3</sup> x 3,94 m <sup>3</sup> /ha)	153,82 EUR/ha
Vrednost 1 ha gozda: 153,82 EUR/ha x 1/0,03	5126,82 EUR/ha
Vrednost celotnega gozda: 5126,82 EUR/ha x 0,1760 ha	902,32 EUR

#### 6.4.3 Ocenjena vrednost gozda

Vrednost gozda na parceli št. 197/2, k. o. Šmiklavž, na površini 1760 m<sup>2</sup>, je ocenjena na **902,32 EUR**.

### 6.5 Parcelna številka 198, k. o. 943 - Šmiklavž

#### 6.5.1 Opis stanja

Površina parcele znaša 1111 m<sup>2</sup>, od tega je 300 m<sup>2</sup> poraslih z gozdom, 811 m<sup>2</sup> pa predstavlja kmetijsko zemljišče. Nahaja se na nadmorski višini od 609 m do 632 m. Gre za manjšo parcelo nepravilnih oblik, ki se v celoti nahaja znotraj parcele št. 197/1. Posamično do šopasto raznomerni sestoj iglavcev (smreka 25 %) in listavcev (bukev 45 %, mehki listavci 30 %) dejansko predstavlja gozdni rob. Sestoj je nenegovan, sklep je vrzelast, vrzeli so porasle z lesko. Iglavci so srednje, listavci pa slabše kakovosti. Lesna zaloga znaša 120 m<sup>3</sup>/ha. Razmere za spravilo lesa so ugodne, spravilo se lahko izvaja s traktorjem kolesnikom preko travnika in nato po vlaki do gozdne ceste. Dolžina vlačanja znaša 150 m in poteka navzdol. Pogoji zbiranja so ugodni, dolžina znaša 10 m.

#### 6.5.2 Ocena vrednosti gozda

Na osnovi terenskega ogleda je bil gozd na parceli št. 198 uvrščen v kategorijo gozdov, ki dajejo trajne letne donose. Ocena vrednosti gozdnega zemljišča je izvedena na osnovi metode donosne vrednosti gozda.

Ocenjena sortimentna struktura:

- iglavci 25 % (hlodovina 30 %, les za kemično predelavo 70 %);
- listavci 75 % (hlodovina 20%, les za ogrevanje 80 %)

Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov je izračunana na podlagi ocene sortimentne strukture, ki je pomnožena s tržnimi cenami sortimentov. Pri vrednostih tehničnega lesa je izračunana vrednost ponderirana sredina posameznih kvalitetnih razredov. Glede na strukturo sortimentacije znaša povprečna cena lesa iglavcev 58,04 EUR/m<sup>3</sup>, povprečna cena lesa listavcev 58,64 EUR/m<sup>3</sup>, oziroma skupaj 58,49 EUR/m<sup>3</sup>. Neto prirastek znaša 2,93 m<sup>3</sup>/ha. Stroški gozdne proizvodnje znašajo 21,30 EUR/m<sup>3</sup>. Obrestna mera znaša 3 %.

Ocena vrednosti gozda na parceli št. 198, k. o. Šmiklavž:	Vrednost
Čisti donos na ha: $(37,19 \text{ EUR/m}^3 \times 2,93 \text{ m}^3/\text{ha})$	108,97 EUR/ha
Vrednost 1 ha gozda: $108,97 \text{ EUR/ha} \times 1/0,03$	3631,97 EUR/ha
Vrednost celotnega gozda: $3631,97 \text{ EUR/ha} \times 0,0300 \text{ ha}$	108,96 EUR

### 6.5.3 Ocenjena vrednost gozda

Vrednost gozda na parceli št. 198, k. o. Šmiklavž, na površini  $300 \text{ m}^2$ , je ocenjena na **108,96 EUR**.

## 6.6 Parcelna številka 199, k. o. 943 - Šmiklavž

### 6.6.1 Opis stanja

Površina parcele znaša  $5453 \text{ m}^2$ , od tega je  $545 \text{ m}^2$  poraslih z gozdom,  $4908 \text{ m}^2$  pa predstavlja kmetijsko zemljišče. Nahaja se na nadmorski višini od 593 m do 624 m. Gre za parcelo, ki se nahaja na pobočju, ki se dviga nad gospodarskim poslopjem kmetije na naslovu Zgornji Dol 95. Večino parcele predstavlja kmetijsko zemljišče, z gozdom je porasla le manjša površina v obliki ozkega pasu ob severovzhodni meji parcele, ki dejansko predstavlja gozdni rob. Parcelo porašča posamično do šopasto raznomerni mešani sestoj iglavcev (smreka 55 %, macesen 15 %) in listavcev (gorski javor 10 %, breza 15 %, mehki listavci 5%). Sestoj je nenegovan, sklep je vrzelast, v vrzelih se pojavlja leska. Iglavci so srednje, listavci pa slabše kakovosti. Lesna zaloga znaša  $125 \text{ m}^3/\text{ha}$ . Razmere za spravilo lesa so ugodne. Spravilo se lahko izvaja s traktorjem kolesnikom preko travnika in nato po gozdni vlaki do gozdne ceste. Dolžina vlačanja znaša 120 m in poteka navzdol. Pogoji zbiranja so ugodni, dolžina znaša 10 m.

### 6.6.2 Ocena vrednosti gozda

Na osnovi terenskega ogleda je bil gozd na parceli št. 199 uvrščen v kategorijo gozdov, ki dajejo trajne letne donose. Ocena vrednosti gozdnega zemljišča je izvedena na osnovi metode donosne vrednosti gozda.

Ocenjena sortimentna struktura:

- iglavci 70 % (hlodovina 60 %, les za kemično predelavo 40 %);
- listavci 30 % (les za ogrevanje 100 %)

Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov je izračunana na podlagi ocene sortimentne strukture, ki je pomnožena s tržnimi cenami sortimentov. Pri vrednostih tehničnega lesa je izračunana vrednost ponderirana sredina posameznih kvalitetnih razredov. Glede na strukturo sortimentacije znaša povprečna cena lesa iglavcev  $83,82 \text{ EUR/m}^3$ , povprečna cena lesa listavcev  $44,68 \text{ EUR/m}^3$ , oziroma skupaj  $72,08 \text{ EUR/m}^3$ . Neto prirastek znaša  $2,79 \text{ m}^3/\text{ha}$ . Stroški gozdne proizvodnje znašajo  $21,30 \text{ EUR/m}^3$ . Obrestna mera znaša 3 %.

Ocena vrednosti gozda na parceli št. 199, k. o. Šmiklavž:	Vrednost
Čisti donos na ha: $(50,78 \text{ EUR/m}^3 \times 2,79 \text{ m}^3/\text{ha})$	141,68 EUR/ha
Vrednost 1 ha gozda: $141,68 \text{ EUR/ha} \times 1/0,03$	4722,19 EUR/ha
Vrednost celotnega gozda: $4722,19 \text{ EUR/ha} \times 0,0545 \text{ ha}$	257,36 EUR

### 6.6.3 Ocenjena vrednost gozda

Vrednost gozda na parceli št. 199, k. o. Šmiklavž, na površini  $545 \text{ m}^2$ , je ocenjena na **257,36 EUR**.



## **6.7 Parcelna številka \*77, k. o. 943 - Šmiklavž**

### **6.7.1 Opis stanja**

Površina parcele znaša 40 m<sup>2</sup>. Nahaja se manjšem platoju na nadmorski višini 667 m. Gre za zelo majhno parcelo pravokotne oblike, na kateri je nekoč stal zidan objekt, danes pa so vidni le še njegovi ostanki. Parcelo porašča raznomerni sestoj smreke (100%). Manjše vrzeli porašča leska, naravno pa se pomlajuje smreka. Sestoj je nenegovan, sklep je vrzelast. Iglavci so slabše kakovosti. Lesna zaloga znaša 200 m<sup>3</sup>/ha. Razmere za spravilo lesa niso ugodne, spravilo se lahko izvaja s traktorjem kolesnikom preko travnika in nato po gozdni vlaki do gozdne ceste. Dolžina vlačanja znaša 425 m in poteka navzdol. Pogoji zbiranja so ugodni, dolžina znaša 25 m.

### **6.7.2 Ocena vrednosti gozda**

Na osnovi terenskega ogleda je bil gozd na parceli št. \*77 uvrščen v kategorijo gozdov, ki dajejo trajne letne donose. Ocena vrednosti gozdnega zemljišča je izvedena na osnovi metode donosne vrednosti gozda.

Ocenjena sortimentna struktura:

- iglavci 100 % (hlodovina 70 %, les za kemično predelavo 30 %);

Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov je izračunana na podlagi ocene sortimentne strukture, ki je pomnožena s tržnimi cenami sortimentov. Pri vrednostih tehničnega lesa je izračunana vrednost ponderirana sredina posameznih kvalitetnih razredov. Glede na strukturo sortimentacije znaša povprečna cena lesa iglavcev 82,96 EUR/m<sup>3</sup>. Neto prirastek znaša 3,33 m<sup>3</sup>/ha. Stroški gozdne proizvodnje znašajo 22 EUR/m<sup>3</sup>. Obrestna mera znaša 3 %.

<b>Ocena vrednosti gozda na parceli št. *77, k. o. Šmiklavž:</b>	<b>Vrednost</b>
Čisti donos na ha: (82,96 EUR/m <sup>3</sup> x 3,33 m <sup>3</sup> /ha)	203,00 EUR/ha
Vrednost 1 ha gozda: 203,00 EUR/ha x 1/0,03	6765,99 EUR/ha
Vrednost celotnega gozda: 6765,99 EUR/ha x 0,0040 ha	27,06 EUR

### **6.7.3 Ocenjena vrednost gozda**

Vrednost gozda na parceli št. \*77, k. o. Šmiklavž, na površini 40 m<sup>2</sup>, je ocenjena na **27,06 EUR**.



## **7. Ocena vrednosti gozdnih zemljišč – metoda primerjalne vrednosti**

Vrednost gozda po tej metodi pridobimo z analizo primerljivih kupoprodaj v zadnjem obdobju. Kriteriji za primerjavo so analitično območje, bližina in podobna velikost primerjane kupoprodaje in drugi podatki, ki jih je mogoče pridobiti iz uradnih evidenc.

Kupoprodaje, na podlagi katerih je izvedeno vrednotenje obravnavanih zemljišč, so zajete iz podatkov GURS-a (Evidenca trga nepremičnin) v obdobju od januarja 2021 do maja 2022. V tem analitičnem obdobju so bile v občini Gornji Grad opravljene samo tri transakcije po velikosti primerljivega gozdnega zemljišča, še štiri transakcije pa so bile opravljene v treh bližnjih občinah in sicer:

Občina	Lokacija	Površina (m <sup>2</sup> )	Dosežena cena (EUR)	EUR/ha
Gornji Grad	Ravne	20.000	10000,00	5000,00
Gornji Grad	Gornji Grad	28.374	12000,00	4229,22
Gornji Grad	Nova Štifta	114.715	50000,00	4358,63
Nazarje	Sp. Kraše	74.177	41540,00	5600,12
Nazarje	Čreta	24.349	15827,00	6500,06
Mozirje	Radegunda	30.250	14520,00	4800,00
Šoštanj	Bele vode	55.130	19957,00	3620,00

Povprečna vrednost gozdnega zemljišča, ki je bilo na analitičnem območju zajeto v analizo kupoprodaj v zadnjem obdobju, znaša 4872,58 EUR/ha.

Zaradi majhnega števila izvedenih kupoprodaj po velikosti primerljivih gozdnih zemljišč na analitičnem območju v zadnjem obdobju ocenjujem, da vrednotenje na podlagi metode primerjalne vrednosti zaradi majhnega vzorca ni dovolj zanesljivo in zato ta način vrednotenja pri oceni tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin ni bil uporabljen. Iz javno dostopnih podatkov ni mogoče ugotoviti stanja in kakovosti gozdnih sestojev na nepremičninah, ki so bile predmet navedenih kupoprodaj.

## **8. Zaključek**

Ob primerjavi in tehtanju vrednosti gozdnih nepremičnin št. 193/7, 196, 197/1, 197/2, 198, 199, \*77, k. o. 943 – Šmiklavž, z uporabo različnih metod vrednotenja predstavlja tržno vrednost ocenjenih gozdnih nepremičnin ocena vrednosti, ki je ugotovljena z uporabo metode donosne vrednosti gozda.

Vrednost ocenjenih nepremičnin znaša:

Št. parcele	Površina gozda (ha)	Vrednost gozda (EUR/ha)	Skupna vrednost gozda (EUR)
193/7	2,7526	4462,22	12282,71
196	0,8810	6983,97	6152,88
197/1	1,0122	4717,86	4775,42
197/2	0,1760	5126,82	902,32
198	0,0300	3631,97	108,96
199	0,0545	4722,19	257,36
*77	0,0040	6765,99	27,06
Skupaj:	<b>4,9103</b>		<b>24506,71</b>

**Skupna ocenjena vrednost nepremičnin št. 193/7, 196, 197/1, 197/2, 198, 199, \*77, k. o. 943 – Šmiklavž, s površino 4,9103 ha, znaša 24506,71 EUR.**

Vrednost nepremičnin zaradi določenih pravic, ki bi ostale na nepremičninah tudi po prodaji, ni zmanjšana.

## 9. Izjava cenilca

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v zapisniku 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 prikazane analize, meritve, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami ter predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov v zadevi, ki je predmet tega cenilnega poročila ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, ki se jih cenilno poročilo tiče;
- sem opravil osebni pregled nepremičnin, ki so predmet tega cenitvenega poročila
- nagrada za moje storitev v zvezi s cenitvenim poročilom ni vezana na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja ali pojava kakršnega koli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti ni nihče dajal pomembne strokovne pomoči;
- cenitvenega poročila ali njegovih delov ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimikoli sredstvi (elektronskimi, mehanskimi), s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega soglasja avtorja tega cenitvenega poročila, ki je potrebno tudi za javno objavo.

## 10. Viri

- Winkler I.: Cenitev gozdov in gozdnih škod, Oddelek za gozdarstvo Biotehniške fakultete, Ljubljana 1996
- Krajčič D., Hrovat T., Šinko M., Danev G., Levanič T.: Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Silva Slovenica, Gozdarski inštitut Slovenije, Ljubljana 2013
- Gozdarski in lesnoindustrijski priročnik (priredil M. Čokl); Biotehniška fakulteta v Ljubljani, Oddelek za gozdarstvo, Ljubljana 1992
- Pravilnik o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Uradni list RS, št. 84/2018)
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Uradni list RS, št. 148/2021)
- Pravilnik o merjenju in razvrščanju gozdnih lesnih sortimentov iz gozdov v lasti RS (Uradni list RS, št. 30/17 in 195/20)
- 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)
- GURS – evidenca trga nepremičnin (ETN) – spletna stran: <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>
- Spletna stran: <https://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/>
- Spletna stran: <https://www.e-prostor.gov.si/aplikacije/>
- Cene lesa po skupinah gozdnih lesnih sortimentov - cenik SIDG (<https://sidg.si/index.php/javna-narocila-objave/prodaja-lesa-in-logistika>)
- Cene gozdarskih storitev (posek, spravilo): <http://wcm.gozdis.si>
- Gozdnogospodarski načrt za GGE Gornji Grad 2013 – 2022 (Zavod za gozdove Slovenije, OE Nazarje)



Sodni cenilec za gozdarstvo:  
Uroš Petrič, univ. dipl. inž. gozd.

Priloga:

- fotografije gozda na ocenjenih nepremičninah v k. o. 943 - Šmiklavž

Gozd na parceli št. 193/7



Gozd na parceli št. 196



Gozd na parceli št. 197/1



Gozd na parceli št. 197/2



Gozd na parceli št. 198



Gozd na parceli št. 199



Gozd na parceli št. \*77

