

POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI GOZDNEGA ZEMLJIŠČA

NAROČNIK: Okrajno sodišče na Ptuju, sklep z dne 10. 6. 2024

OPRAVILNA ŠTEVILKA ZADEVE: I 256/2024

STRANKE POSTOPKA:

- **upnik:** REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana
- **dolžnik:** FRANC ŠKRILA, Skorba 58, 2288 Hajdina

OPIS NALOGE:

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

- katastrska občina 397 HAJDINA, parcela št. 405/2, last dolžnika do 1/1.

zaradi izterjave: 1.305,20 EUR s pripadki.

DATUM IZDELAVE: 27. avgust 2024

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)
- Zakon o gozdovih (ZG), (Uradni list RS, št. 30/93 in nasl.);
- 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 Slovenije, OE Maribor, <https://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/>

4. OPIS DEJANSKIH OKOLIŠČIN POMEMBNIH ZA IZDELAVO CENITVE

4.1 Podatki o nepremičninah

Nepremičnina, ki je premet izvršilnega postopka je 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 nepremičnini 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)
397 Hajdina	405/2	6.276	GZ	50	11	6.276
Skupaj:						6.276

Opomba: GZ – gozdno zemljišče

4.2 Podatki o lastništvu

K.o.	Št. parc.	Dolžnik	Delež dolžnika
397 Hajdina	405/2	FRANC ŠKRILA, Skorba 58, Hajdina	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 Hajdina, 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 19. 7. 2024. Na ogled zadevne nepremičnine je bil vabljen dolžnik, ki se ogleda nepremičnine ni udeležil.

Gozdno zemljišče se nahaja na robu manjšega gozdnega kompleksa na Dravskem polju. Parcela je podolgovat pravokotnik približnih dimenzij 320 m x 20 m. Vzhodna stranica parcele meji na kmetijska zemljišča.

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

parc. št. 405/2, k.o. 397 Hajdina, v skupni izmeri 6.276 m²:

- prevladuje raznomenen debeljak rdečega bora, zelenega bora in hrasta s primesjo belega gabra, češnje, smreke in drugih listavcev na rastišču *predpanonsko gradnovo belogabrovje*;
- sklep krošenj je rahel, sestojna zasnova je pomanjkljiva, zarast je 0,8; sestoj je pomanjkljivo negovan;
- lesna zaloga znaša (bruto): igl. 240 m³/ha, lst. 100 m³/ha, skupaj 340 m³/ha;
- lesna zaloga (neto): 292 m³/ha, tekoči letni prirastek: 8,18 m³/ha – neto;
- starost sestoja je 60 - 80 let; obhodnja je 110 let; SI₅₀ znaša 20;
- sestoj leži na ravnini, relief je gladek;
- kakovost iglavcev je dobra, kakovost listavcev je zadovoljiva, drevje je zdravo;
- delovne razmere za sečnjo z motorno žago in traktorsko spravilo so ugodne.

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
4. metoda posplošene tržne 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

Čisti donos je bruto donos gozda, zmanjšan za stroške gospodarjenja. Bruto donos gozda je letni neto prirastek lesa, pomnožen s prodajno ceno gozdnih lesnih sortimentov.

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 2024 (<http://wcm.gozdis.si/>) ter cen gozdnih lesnih sortimentov za leto 2023, ki so dostopne na podatkovnem portalu SI-STAT Statističnega urada Republike Slovenije.

Za izračun stroškov poseka in traktorskega spravila lesa uporabim podatke o stroških poseka in spravila lesa Gozdarskega inštituta Slovenije za drugo 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. 405/2, k.o. 397 Hajdina:

Drevesna vrsta	Delež (%)	Sortiment	Delež (%)	Cena EUR/m ³	Delež (%)	Vrednost EUR/m ³
Smreka	3	Hlodovina B	5	100,00	0,2	0,15
		Hlodovina C	30	84,00	0,9	0,76
		Hlodovina D2	25	60,00	0,8	0,45
		Celulozni in brusni les	40	35,27	1,2	0,42
Bor	67	Hlodovina B	10	70,00	6,7	4,69
		Hlodovina C	25	65,00	16,8	10,89
		Hlodovina D2	20	50,00	13,4	6,70
		Celulozni in brusni les	45	35,27	30,2	10,63
Hrast	20	Hlodovina	50	175,00	10,0	17,50
		Drug okrogel industr. les	20	61,41	4,0	2,46
		Les za celulozo in plošče	30	60,17	6,0	3,61
Ostali trdi listavci	10	Hlodi ostalih listavcev	15	89,99	1,5	1,35
		Drva	40	55,00	4,0	2,20
		Les za celulozo in plošče	45	60,17	4,5	2,71
Povprečna prodajna cena	100				100,0	64,51
Strošek poseka in spravila						23,00
Ostali stroški						2,60
Čisti donos						38,91

Za določitev stroškov poseka in traktorskega spravila lesa uporabim podatke za debelinski razred od 30 do 50 cm. Upoštevam kategorijo za ugodne delovne razmere, ki znaša 23,00 EUR/m³. Ostali stroški so stroški gojenja in varstva gozdov in stroški vzdrževanja gozdnih prometnic, zmanjšani za vrednost spodbud, ki so prikazani v poglavju o ekonomski presoji gospodarjenja z gozdovi v gozdnogospodarskem načrtu gospodarske enote Spodnje Dravsko polje 2016-2025.

Tabela: izračun donosne vrednosti gozdnega zemljišča

	Parcela št.:		405/2
	Površina	m ²	6.276
	sedanja vrednost donosov	EUR/m ³	38,91
	tekoči prirastek (neto)	m ³ /ha	8,18
r	sedanja vrednost donosov	EUR/m ²	0,0318
0,0p	0,0p		0,03
r/0,0p	r/0,0p	EUR/m ²	1,06
V	vrednost gozda, ki daje trajne donose:	EUR/m ²	1,06

Izračun ocene vrednosti predmetnega gozdnega zemljišča v EUR/m², je razviden iz gornje tabele.

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://eprostor.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 in Dravinjskih goric v obdobju od februarja 2022 do aprila 2024 so prikazani v naslednji preglednici:

LOKACIJA	Sklenitev posla	Površina m ²	Cena	
			EUR	EUR/m ²
Črešnjevce	Feb-22	8.200	6.560	0,80
Pobrežje	Feb-22	1.800	2.257	1,25
Pretež	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
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
Podložje	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

LOKACIJA	Sklenitev posla	Površina	Cena	
		m ²	EUR	EUR/m ²
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
Majšperk	May-24	2.185	1.769	0,81
Zgornja Hajdina	May-24	7.299	6.569	0,90
Zgornja Hajdina	May-24	7.939	11.909	1,50
Ptujska Gora	Apr-24	655	600	0,92
Skupaj		526.556	563.866	1,07
Mediana				0,80

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 1,07 EUR/m². Mediana, ki jo upoštevamo kot ustrezno srednjo vrednost, je 0,80 EUR/m².

Podatkov o doseženih cenah pri prometu gozdnih zemljišč za širše območje je dovolj za okvirno oceno tržne vrednosti. Na podlagi pregleda podatkov trga ugotavljam, da je v točki 6.2 ocenjena vrednost gozdnega zemljišča 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 obravnavanega gozdnega zemljišča:

K.o.	Št. parc.	Površina parc. (m ²)	EUR/m ²	EUR
397 Hajdina	405/2	6.276	1,06	6.652,56
Skupaj:		6.276		6.652,56

Ocena tržne vrednosti obravnavanega gozdnega zemljišča s parc. št. 405/2, k.o. 397 Hajdina znaša 6.652,56 EUR.

Vrednost nepremičnine je določena na dan izdelave cenitve.

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



8. PRILOGE

Fotografije



Fotografija 1.: parc. št. 405/2, k.o. 397 Hajdina, severni del parcele



Fotografija 2.: parc. št. 405/2, k.o. 397 Hajdina, južni del parcele