

CENILNO POROČILO O VREDNOSTI GOZDOV

Izvršilna zadeva 0530 I 231/2021

Poročilo o tržni vrednosti nepremičnin – parcel oz. delov parcel s parcelnimi številkami 496, 565, 566, 188/4, 351/1, vse se so vpisane v ZKV 373 v katasterski občini 1488 Hrušica.

Namen cenitve: Prodaja nepremičnine zaradi dolžniškega razmerja

Naročnik cenitve: Okrajno sodišče v Novem mestu
Jerebova 2, 8000 Novo mesto
Izvršilni oddelek

Številka zadeve: 14/2021

Novo mesto, januar 2022

KAZALO VSEBINE:

1. <u>CENILNI IZVID - UVOD IN UGOTOVITVE</u>	stran 2
2. <u>OBJEKT CENITVE IN LASTNIŠTVO</u>	stran 2
3. <u>NAMEN CENITVE (IZHODIŠČA IN METODE)</u>	stran 4
4. <u>UGOTOVITEV STANJA PO PARCELAH IN IZRAČUN VREDNOSTI GOZDOV</u>	stran 6
5. <u>ZAKONSKE PODLAGE, SEZNAM PODATKOV IN VIROV</u>	stran 11

1. CENILNI IZVID – UVOD IN UGOTOVITVE

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Novem mestu je potrebno opraviti popis in cenitev nepremičnin, v izvršilni zadevi I 231/2021 upnika REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana, ki ga zastopa zakoniti zastopnik DRŽAVNO ODVETNIŠTVO RS, Šubičeva ul. 2, Ljubljana, zoper dolžnika Boštjana Brulca, Hrušica 26, Novo mesto, roj. 30.11.1982.

Naloga izvedenca-cenilca je po pregledu podatkov in terenskem ogledu oceniti vrednost gozdnih parcel oz. gozdnih delov parcel s parcelnimi številkami 496, 565, 566, 188/4, 351/1, vse se so vpisane v ZKV 373 v katastrski občini 1488 Hrušica ter so v lasti Boštjana Brulca, Hrušica 26, Novo mesto. Vrednost parcel oz. delov parcel se je ugotavljala po tržnih cenah na dan cenitve, pri tem je bila upoštevana manjvrednost nepremičnine, v kolikor obstajajo na njej tudi po prodaji določene pravice.

UGOTOVITVE

Tržna vrednost parcel oz. gozdnih delov parcel v katastrski občini Hrušica s skupno površino gozdom 12662 m² znaša 9460 EUR (cca. 0,76 €/ m²), parcele so v celoti v lasti dolžnika.

Specifikacija vrednosti gozda za posamezno parcelo in vrednostni delež dolžnika v parceli, je prikazan v TABELI 1. (delež zaokrožen na 1 €)

TABELA 1: TRŽNA VREDNOST GOZDNIH PARCEL OZ. GOZDNIH DELOV PARCEL

Parcelna številka	Katastr.občina	Površina parc.v m ²	PG %	Površina gozda v m ²	Vrednost gozda v €	Delež parc	Vredn.del. dolžnika v €
496	Hrušica	7024	100	7024	6430	1/1	6430
565	Hrušica	5345	9,9	529	330	1/1	330
566	Hrušica	5021	93,5	4695	2450	1/1	2450
188/4	Hrušica	6605	3,5	231	140	1/1	140
351/1	Hrušica	8691	2,1	183	110	1/1	110
Skup		32686		12662	9460		9460

2. OBJEKT CENITVE IN LASTNIŠTVO

Predmet vrednotenja so gozdne parcele oz. gozdni deli parcel s parcelnimi številkami 496, 565, 566, 188/4, 351/1, vse se so vpisane v ZKV 373 v katastrski občini 1488 Hrušica, ki so v lasti dolžnika Boštjana Brulca iz Hrušice 26, Novo mesto.

Parcele se nahajajo vzhodno od Novega mesta v bližini vasi Hrušica in Hrib pri Orehku ter so od Novega mesta oddaljene cca. 8 km. Parcele leže v občini Novo mesto na področju upravne enote Novo mesto v regiji jugovzhodna Slovenija.

Dostop do parcel je po cesti iz Novega mesta do Smolenje vasi oz. Malega Slatnika oz. do Velikega Slatnika in Hrušice. Po gozdarski opredelitvi se parcele nahajajo v gozdnem oddelku 03146 in 03147 v Gozdnogospodarski enoti Novo mesto jug.



Prostorska lokacija parcel v MO Novo mesto

Po preverbi katastrskih in zemljiškoknjižnih podatkov ter po pregledu terenov sem se s kmetijskim cenilcem dogovoril, da bova ocenila za mešane parcele vsak svoj del po dejanskem stanju v naravi. Pri tem smo kot gozdni del parcel uporabili podatke rabe zemljišč iz Prostorskega informacijskega sistema občin (PISO za občino Novo mesto /<https://www.geoprostor.net/piso/>) v kombinaciji z terenskim ogledom.

TABELA 2: Parcelna številka (PŠT), katastrska občina (KO), površina parcele, površina gozda v parceli, gozdni oddenek (ODD), zemljiško knjižni vložek (ZKV), boniteta.

PŠT	KO	Površina parcele (m ²)	Površina gozda v parceli (m ²)	ODD GGE	ZKV	Boniteta
496	1488 Hrušica	7024	7024	03147	373	17
565	1488 Hrušica	5345	529	13146	373	49
566	1488 Hrušica	5021	4695	13146	373	22
188/4	1488 Hrušica	6605	231	13147	373	70
351/1	1488 Hrušica	8691	183	13147	373	49
		32686	12662			

Lastnik obravnavanih nepremičnin (Zemljiška knjiga – vpogled)

Ime in priimek	Rojen	Naslov	Pošta	Delež
Boštjan Brulc	30.11.1982	Hrušica 26	8000 Novo mesto	1/1

Naročnik cenitve: ocena vrednosti nepremičnin je narejena po SKLEPU Okrajnega sodišča v Novem mestu, Jerebova ulica 2, 8000 Novo mesto (Izvršilni oddenek)

Namen ocenjevanja vrednosti: Prodaja nepremičnin zaradi dolžniškega razmerja

Metode vrednotenja tržne vrednosti:

Tržno vrednost gozdov večinoma ocenimo s kombinacijo metod za ocenjevanje vrednosti gozdov. Cilj uporabe več načinov vrednotenja nepremičnin je pridobiti več osnov za oblikovanje končne cene. Tržna vrednost gozdnih parcel (cenitev) je izdelana po dohodkovni metodi oz. metodi donosne vrednosti gozdov (MDV) ter primerjana z izračunom vrednosti po metodi primerjalne vrednosti, prikazan je tudi izračun po metodi množičnega vrednotenja nepremičnin.

Vrednost parcele po dohodkovni metodi oz. metodi donosne vrednosti gozda (MDV)

Vrednosti gozda v primerih prometa z gozdom po metodi donosne vrednosti se izračunajo po treh metodologijah: cenitve gozdov, ki dajejo trajne letne donose, cenitve gozdov, ki ne dajejo trajnih letnih donosov in cenitve mladovij. V konkretnem primeru je vrednost gozda ugotovljena po metodologiji cenitve gozdov, ki dajejo trajne letne donose.

Donosna vrednost je izračunana kot sedanja vrednost trajne letne rente oz. trajnega letnega čistega donosa. Čisti donos je razlika med bruto donosi iz gozda in stroški gospodarjenja z gozdom. Med stroški gospodarjenja so najpomembnejši stroški gozdne proizvodnje, sečnje in spravila lesa.

Vrednost parcele po metodi primerjalne vrednosti gozda (PVG)

Metoda temelji na primerjavi ocenjevanega gozda z doseženimi cenami pri prometu z gozdovi. Ustrezno bazo kupoprodaj spremlja Geodetski urad RS (GURS). Kriteriji (analitično območje, bližina primerjane kupoprodaje, podobna velikost, etc). Na podlagi analize izvedenih prodaj primerljivih gozdov na območju obravnavanih zemljišč, objav ponudb na portalih UE in lastne baze tržnih vrednosti primerljivih gozdov ugotavljam okvirno tržno vrednost nepremičnin. Pri tem ugotavljam, da poleg splošnih razmer (kvaliteta in starost gozdov, pogoji izkoriščanja) na vrednost vpliva tudi prostorski položaj parcele, solastništvo, hipoteke, kar v končnem izračunu upoštevam.

Vrednost parcele po metodi posplošene tržne vrednosti (model GOZ)

Metoda temelji na uradnih podatkih po Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (*Uradni list RS*, št. [50/2006](#), [87/2011](#), [40/2012](#) - ZUJF in [22/2014](#)) ter je izračunana po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020.

Pri cenitvi gozdov po tej metodi je vrednost gozdov odvisna od površine zemljišča, ki se vrednoti z modelom GOZ, odprtosti zemljišča, njegove bonitete ter rastiščnega koeficienta zemljišča.

Posplošena tržna vrednost nepremičnin po metodi modela množičnega vrednotenja za gozdna zemljišča (model GOZ), ki je za večino občin v Sloveniji prosto dostopna preko portala PISO (<http://www.geoprostor.net/Piso>), se ugotavlja po formuli:

$V = P_{goz} \times F_{pov} \times F_{odp} \times (V_{Z_MAXm2} \times F_{bon} + V_{G_MAXm2} \times F_{rk})$, pri čemer je:

V = vrednost določena za zemljišča po modelu GOZ P_{goz} = površina zemljišča F_{pov} = faktor površine

F_{odp} = faktor odprtosti F_{bon} = faktor bonitete F_{rk} = faktor rastiščnega koeficienta

V_{Z_MAXm2} = vrednost m^2 za določitev vpliva bonitete zemljišča na vrednost po modelu

V_{G_MAXm2} = vrednost m^2 za določitev vpliva rastiščnega koeficienta na vrednost po modelu

POSTOPEK DELA

Pri ocenitvi vrednosti posameznih parcel smo opravili naslednje aktivnosti:

Pregled dokumentacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (vpogled v opisne podatke nepremičnine, pridobljene iz spletnih strani GURS-a, vpogled v podatke zemljiške knjige (ZK) preko elektronskega dostopa, vpogled v podatke iz Gozdnogospodarskih in gozdnogojitvenih načrtov na enoti Zavoda za gozdove RS (osebni vpogled), vpogled preko elektronskega naslova do baz podatkov za konkretne nepremičnine na portalih GERK in ZGS. Pri vsaki cenitvi je bil opravljen tudi ogled nepremičnine na terenu.

IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA, OGLED

Predmet vrednotenja so gozdne parcele oz. gozdni deli parcel s parcelnimi številkami 496, 565, 566, 188/4, 351/1, vse se so vpisane v ZKV 373 v katastrski občini 1488 Hrušica. Parcele leže na gričevnatem gozdno kmetijskem področju nad vasjo Hrušica proti Velikemu Slatniku oz. Križem.

Dostop do parcel je po cesti iz Novega mesta preko Malega in Velikega Slatnika do Hrušice ter po poteh do parcel.

Po gozdarski opredelitvi se parcele nahajajo v gozdnem oddelku 146 in 147 v Gozdnogospodarski enoti Novo mesto jug (NMJ).

Parcele so po namenski rabi in dejanski rabi opredeljene kot kmetijska zemljišča in gozdovi, ki sta jih ocenila kmetijski cenilec in gozdar.

TERENSKI OGLED: Terenski ogled parcel se je pričel 9.12.2021, vendar je zaradi snežnih razmer prekinjen in nadaljevan 16.1.2022. Na zbornem mestu je bil prisoten gradbeni cenilec, ob ogledu je bil samo gozdarski cenilec.

3. NAMEN CENITVE, NAROČNIK TER IZHODIŠČA IN METODE

Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnin: Sklep Okrajnega sodišča v Novem mestu v izvršilni zadevi I 231/2021 zaradi prodaje nepremičnin.

Metode ugotovitve tržne vrednosti gozda:

Vrednost gozdov večinoma ocenimo s kombinacijo metod za ocenjevanje vrednosti gozdov. Cilj uporabe več načinov vrednotenja nepremičnin je pridobiti več osnov za oblikovanje končne cene. Vrednost gozdnih parcel (cenitev) je izdelana po dohodkovni metodi (oz. metodi donosne vrednosti gozdov (MDV)), po metodi stroškovne vrednosti gozda (za gozdove, ki so mlajši od 30 let), po metodi primerjalne vrednosti (primerjanje ocenjevanega gozda z doseženimi cenami pri prometu z gozdovi), prikazan je tudi izračun po metodi posplošene tržne vrednosti gozdov.

Vrednost parcele po dohodkovni metodi oz. metodi donosne vrednosti gozda (MDV)

Vrednosti gozda v primerih prometa z gozdom po metodi donosne vrednosti se izračunajo po **metodi cenitve gozdov, ki dajejo trajne letne donose** (raznomerni, kmečki gozdovi). Ti izračuni so v našem sistemu gospodarjenja z gozdovi najpogostejši. Vrednost izračunamo tako, da čisti donos, ki ga daje gozd, kapitaliziramo z obrestno mero.

$$V = \frac{r}{0,0p}$$

r – vrednost gozda
 r – vrednost čistega letnega donosa
 p – odstotek realne rasti gozda, konk. 3%

Čisti donos je bruto donos gozda, zmanjšan za stroške gospodarjenja. Bruto donos gozda je letni neto prirastek lesa, pomnožen s prodajno ceno gozdno lesnih sortimentov (GLS), fco kamionska cesta. Stroški gospodarjenja so stroški gozdne proizvodnje (sečnja, spravilo, stroški gojenja, vzdrževanja vlak in cest ter stroški poslovanja.) Pri preračunavanju bruto/neto prirastek je za iglavce količnik 0,85, za listavce 0,88, za naše razmere velja 3% obrestna mera.

Donosno vrednost ocenjujemo tudi po **metodi cenitve gozdov, ki ne dajejo trajnih letnih donosov** za enodobne gozdove, vendar z ustrezno utemeljitvijo. Cena gozdov je enaka sedanji vrednosti čistega donosa gozda v dobi zrelosti in vrednosti zemljišča.

Cenitve gozdov, ki ne dajejo trajnih letnih donosov:

Pri cenitvi gozdov po tej metodologiji je cena gozdov enaka sedanji vrednosti čistega donosa gozda v dobi zrelosti in vrednosti zemljišča. Vrednost gozda (V) se izračuna po formuli:

$$V = V_z \text{ (vrednost gozdnega zemljišča) } + \frac{R_u \text{ (čisti donos zrelega gozda) }}{1.0 (p)^u - m}$$

u - starost zrelega gozda (obhodnja)

m - starost gozda v času cenitve

Cena golega gozdnega zemljišča je enaka 15 do 20 % vrednosti povprečnega gozda na enakem ali podobnem rastišču.

Vrednost parcel po metodi stroškovne vrednosti

Uporabljamo za umetno osnovane gozdove, mlajše od 30 let, kjer upoštevamo stroške osnovanja mladega gozda, nega in varstva gozda ter obresti na vložena sredstva za dobo od snovanja do časa cenitve sestoja.

Vrednost parcel po metodi primerjalne vrednosti gozda (PVG)

Metoda temelji na primerjavi ocenjevanega gozda z doseženimi cenami pri prometu z gozdovi. Ustrezno bazo kupoprodaj (ETN-evidenca trga nepremičnin) spremlja Geodetski urad RS (GURS) na prosto dostopni spletni strani <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/> za zemljišča za gozdno rabo. Kriteriji (analitično območje, bližina primerjane kupoprodaje, podobna velikost, etc). Na podlagi analize izvedenih prodaj primerljivih gozdov na območju obravnavanih zemljišč, objav ponudb na portalih UE in lastne baze tržnih vrednosti primerljivih gozdov ugotavljamo okvirno tržno vrednost nepremičnin. Pri tem ugotavljam, da poleg splošnih razmer (kvaliteta in starost gozdov, pogoji izkoriščanja) na vrednost vpliva tudi velikost in oblika parcele, prostorski položaj parcele, solastništvo, kar v končnem izračunu upoštevamo. Izračunano vrednost po metodi donosne vrednosti potem korigiramo z vrednostjo parcele, ugotovljene po metodi primerjalne vrednosti gozda (PVG)

Vrednost parcele po metodi posplošene tržne vrednosti (model GOZ)

Metoda temelji na uradnih podatkih po Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (*Uradni list RS*, št. [50/2006](#), [87/2011](#), [40/2012](#) - ZUJF in [22/2014](#))

Pri cenitvi gozdov po tej metodi je vrednost gozdov odvisna od površine zemljišča, ki se vrednoti z modelom GOZ, odprtosti zemljišča, njegove bonitete ter rastiščnega koeficienta zemljišča.

Posplošena tržna vrednost nepremičnin po metodi modela množičnega vrednotenja za gozdna zemljišča (model GOZ) je za večino občin v Sloveniji prosto dostopna preko portala PISO

(<http://www.geoprostor.net/Piso>), se ugotavlja po formuli:

$$V = P_{goz} \times F_{pov} \times F_{odp} \times (V_{Z_MAXm2} \times F_{bon} + V_{G_MAXm2} \times F_{rk}), \text{ pri čemer je:}$$

V = vrednost določena za zemljišča po modelu GOZ P_{goz} = površina zemljišča F_{pov} = faktor površine F_{odp} = faktor odprtosti F_{bon} = faktor bonitete F_{rk} = faktor rastiščnega koeficienta V_{Z_MAXm2} = vrednost m^2 za določitev vpliva bonitete zemljišča na vrednost po modelu V_{G_MAXm2} = vrednost m^2 za določitev vpliva rastiščnega koeficienta na vrednost po modelu

Povprečne cene gozdov v Sloveniji se gibljejo med 0,50 in 0,80 €/m², na težje dostopnih terenih z neurejenimi parcelnimi mejami in za izkoriščanje lesa težjimi pogoji (dolge in ozke parcele na strmih pobočjih) od 0,20 do 0,30 €/m². V bližini naselij lahko predvsem manjše parcele dosegajo tudi bistveno višje cene, vendar ne zaradi donosa gozdov, temveč zaradi špekulativnih nagibov.

Pri ugotavljanju tržne vrednosti uporabljamo še naslednje usmeritve: Velikost gozda (pri večji gozdni posesti je ocenjena tržna vrednost bližje donosni vrednosti, pri posesti, manjši od 1 ha, lahko ocenjeno vrednost gozda povečamo do 30%. Neugodna oblika gozdne parcele lahko zmanjša tržno vrednost gozda do 30%. Bližina stavbnih zemljišč poveča vrednost gozda v odvisnosti od globine vplivnega območja (praviloma do 100 m) in vrednosti zemljišča za graditev stavb.

4. UGOTOVITVE STANJA PO PARCELAH IN IZRAČUN VREDNOSTI GOZDOV

Parcele so po namenski rabi in dejanski rabi opredeljene kot kmetijske oz. gozdne parcele.

TERENSKI OGLED: Terenski ogled parcel je bil opravljen skupaj z gradbenim cenilcem 9.12.2021, ko je bil datum razpisa ter 16.1. 2022. Pri ogledu dolžnik ali predstavnik upnika nista bila prisotna.



Parcele v k.o. Hrušica se nahajajo na razgibanem področju pri vasi Hrušica

KO 1488 Hrušica, parcelna številka 496

GGE: Novo mesto jug, gozdni oddelek: 03147

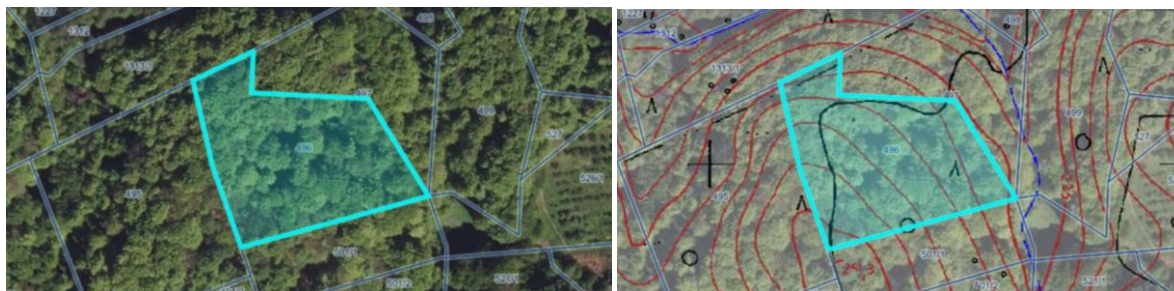
Površina parcele: (podatki CBKZ): skupaj 7024 m², od tega 100 % oz. 7024 m² gozd.

Boniteta 17, po namenski in po dejanski rabi gozd

Lokacija, geografski podatki:

Od Novega mesta so parcele oddaljene cca. 8 km. Parcele leže na gozdnem področju na rahlem gozdnem pobočju nad izviri potokov severno od Hrušice, od katere so oddaljene cca. 500 m.

Rastiščno gojitveni razred (RGR): Po podatkih iz GGN za GGE Novo mesto jug oddelek 147 spadajo gozdovi v rastiščno gojitveni razred Gradnovo bukovih gozdov.



Fotoposnetek in topografska karta parcel



Parcelo poraščajo raznomerni sestoji oz. debeljaki listavcev, pretežno hrasta in bukve

Sestojna struktura: Parcele poraščajo raznomerni debeljaki pretežno bukve z manjšim deležem hrasta-gradna in ostalih listavcev. Na delih se pojavljajo pomladitvena jedra.

Sestoj v parcelah je slabo negovan, sestojna zasnova je dobra, sklep je normalen. Po trenutni sortimentaciji netto lesnih mas je pri hrastu in bukvi od 20% do 30% delež povprečne hlodovine, ostala količina lesa na parceli je prostorninski les.

Trenutna lesna zaloga sestoja, proizvodna sposobnost rastišča (PSR) in prirastek; Lesna zaloga sestoja v parcelah je cca. 300 m³/ha, prirastek je okrog 8 m³/ha/leto.

Odprtost in tehnološki pogoji: Pogoji za sečnjo so povprečni. Predvideno je traktorsko spravilo lesa po ravnem terenu, navzdol ali navzgor na povprečni pravilni razdalji do 500 . Kategorija zbiranja lesa je srednje ugodna.

IZRAČUN VREDNOSTI GOZDOV

Vrednost parcele po dohodkovni metodi oz. metodi donosne vrednosti gozda (MDV)

	Parcele parcelna številka 496 k.o. Hrušica	
1	Površina gozda v m ²	7024
2	Lesna zaloga: m ³ /ha	300
3	PSR za RGR; prirastek - bruto v m ³ /ha/leto, zarast 1	8
4	Povprečna prodajna cena GLS: €/m ³	57
5	Stroški gospodarjenja:(stroški sečnje, spravila, gojenja, prometnic,poslovanja) €/m ³	20
6	Cena lesa na panju /CLP/: €/m ³	37
7	Čisti donos: €	260
8	Vrednost 1 ha gozda: €	8663
9	Vrednost konkretne parcele: €	6085
10	Vrednost takojšnjega poseka (usmeritev redčenje - 10%): €	1057
11	Skupna vrednost konkretne parcele €	7142

TABELA 3: Vrednost parcel po metodi donosne vrednosti gozda (MDV)

Parcelna številka	Katastr.občina	Površina parc v m ²	Površina gozda v m ²	Donosna vrednost gozd. parc	Vrednost cca.€/m ²
496	1488 Hrušica	7024	7024	7142	1,02

Vrednost gozdne parcele v k.o. 1488 Hrušica, po metodi donosne vrednosti gozda znaša 7142 €.

Vrednost parcele po metodi primerjalne vrednosti gozda (PVG)

Metoda temelji na primerjavi ocenjevanega gozda z doseženimi cenami pri prometu z gozdovi.

Kriteriji (analitično območje, bližina primerjane kupoprodaje, podobna velikost, etc).

Na podlagi analize izvedenih prodaj primerljivih gozdov na širšem območju obravnavanih zemljišč v zadnjih treh letih (spletna stran GURS; <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>, objave ponudb na portalu UE in lastne baze vrednosti primerljivih gozdov ugotavljam, da je razpon realiziranih kupoprodaj (tržnih cen) gozdov v občini Novo mesto na gričevnatem področju v obdobju 2020 do 2021 od 0,30 €/m² (podr. Podgrada) do 1,03 €/m² (področje Vrhe pri Dolžu), v povprečju 0,72 €/m².

Glede na lokacijo obravnavanega zemljišča, ki leži na področju Hrušice v oddaljenosti od Novega mesta manj kot 10 km, kjer so cene zaradi bližine Novega mesta lahko višje, glede na dejstvo, da leži parcela na ugodnem terenu za izkoriščanje menim, da je izračunana vrednost gozdne parcele po metodi donosne vrednosti primerna. Zaradi doseženih povprečnih cen in stanja gozda menim, da je primerjalna vrednost za cca. 10% nižja od donosne vrednosti. Izračunana tržna vrednost je zaokrožena.

TABELA 4: Vrednosti parcel po metodi primerjalne vrednosti gozda (PVG)

Parcelna številka	Katastr.občina	Površina g. v m ²	Donosna vrednost parc.	Tržna vrednost parc
496	1488 Hrušica	7024	7142	6430

Vrednost gozdne parcele v k.o. 1488 Hrušica, po metodi primerjalne vrednosti gozda znaša 6430 €.

Vrednost parcele po metodi posplošene tržne vrednosti (GOZ)

Pri cenitvi gozdov po tej metodi je vrednost gozdov odvisna od površine zemljišča, ki se vrednoti z modelom GOZ, odprtosti zemljišča, njegove bonitete ter rastiščnega koeficienta zemljišča.

TABELA 5: Vrednost parcel po metodi posplošene tržne vrednosti (GOZ)

Parcelna številka	Katastr.občina	Površina parc v m ²	Površina gozda v m ²	Posplošena tržna vrednost - parcela	Posplošena tržna vrednost - parcela
496	1488 Hrušica	7024	7024	2501	2501

Vrednost gozdne parcele v k.o. 1488 Hrušica, po metodi posplošene tržne vrednosti gozda znaša 2501 €.

KO 1488 Hrušica, parcelna številka 565

GGE: Novo mesto jug, gozdni oddelek: 03146

Površina parcele: (podatki CBKZ): skupaj 5345 m², od tega 9,9 % oz. 529 m² gozd.

Boniteta 49, po namenski (G 0%) in po dejanski rabi (G 9,9%) kmetijsko zemljišč in gozd

KO 1488 Hrušica, parcelna številka 566
GGE: Novo mesto jug, gozdni oddelek: 03146
Površina parcele: (podatki CBKZ): skupaj 5021 m², od tega 93,5 % oz 4695 m² gozd.
Boniteta 22, po namenski (G 97%) in po dejanski rabi (G 93,5%) kmetijsko zemljišč in gozd.

KO 1488 Hrušica, parcelna številka 188/4
GGE: Novo mesto jug, gozdni oddelek: 03147
Površina parcele: (podatki CBKZ): skupaj 6605 m², od tega 3,5 % oz 231 m² gozd.
Boniteta 70, po namenski (G 17%) in po dejanski rabi (G 3,5%) kmetijsko zemljišč in gozd.

KO 1488 Hrušica, parcelna številka 351/1
GGE: Novo mesto jug, gozdni oddelek: 03147
Površina parcele: (podatki CBKZ): skupaj 8691 m², od tega 2,1 % oz 183 m² gozd.
Boniteta 49, po namenski (G 19%) in po dejanski rabi (G 2,1%) kmetijsko zemljišč in gozd.

Lokacija, geografski podatki:

Od Novega mesta so parcele oddaljene cca. 8 km. Parcele leže na gozdnem področju na rahlem gozdnem pobočju nad izviri potokov severno od Hrušice, oz. na robu gozdnega kompleksa južno od ceste za Hrušico oz. od Hrušice, kjer se manjše gozdne površine na gozdnem robu vraščajo v pretežno kmetijske parcele istega lastnika. Parcele so od vasi oddaljene nekaj 100 m.

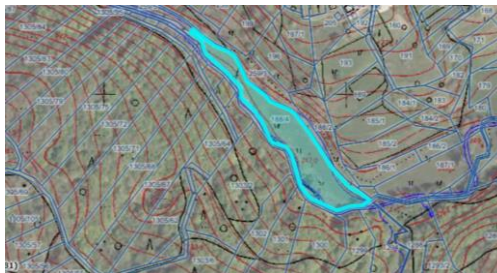
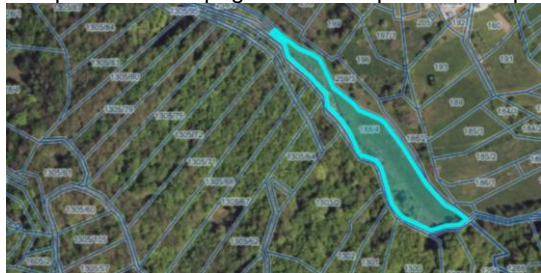
Rastiščno gojitveni razred (RGR): Po podatkih iz GGN za GGE Novo mesto jug oddelek 146 in 147 spadajo gozdovi v rastiščno gojitveni razred Gradnovo bukovih gozdov.

Sestojna struktura: Parcele poraščajo raznomerni sestoji bukve, hrasta in ostalih listavcev. Sestoj v parceli je nenegovan, sestojna zasnova je slabša, sklep je normalen do rahel. Po trenutni sortimentaciji netto lesnih mas je pri hrastu in bukvi do 20% slabše hlodovine, ostala količina lesa na parceli je prostorninski les.

Trenutna lesna zaloga sestoja, proizvodna sposobnost rastišča (PSR) in prirastek; Lesna zaloga sestoja v parcelah je od cca. 200 m³/ha do cca. 250 m³/ha, prirastek je okrog 6 m³/ha/leto.



Fotoposnetek in topografska karta posameznih parcel



Fotoposnetek in topografska karta posameznih parcel



Fotoposnetek in topografska karta posameznih parcel



Parcelo poraščajo raznomerni sestoji listavcev, hrasta, bukve in ostalih trdih listavcev

Odprtost in tehnološki pogoji: Pogoji za sečnjo so slabi. Predvideno je traktorsko spravilo lesa navzgor na povprečni pravilni razdalji do 300 m. Kategorija zbiranja lesa je neugodna.

IZRAČUN VREDNOSTI GOZDOV

Vrednost parcele po dohodkovni metodi oz. metodi donosne vrednosti gozda (MDV)

	Parcele parcelna številka 565, 566, 188/4, 351/1, vse k.o. Hrušica	
1	Površina gozda v m ²	5638
2	Lesna zaloga: m ³ /ha	220
3	PSR za RGR; prirastek - bruto v m ³ /ha/leto, zarast 1	6
4	Povprečna prodajna cena GLS: €/m ³	51
5	Stroški gospodarjenja: (stroški sečnje, spravila, gojenja, prometnic, poslovanja) €/m ³	20
6	Cena lesa na panju /CLP/: €/m ³	31
7	Čisti donos: €	166
8	Vrednost 1 ha gozda: €	5529
9	Vrednost konkretne parcele: €	3117
10	Vrednost takojšnjega poseka (usmeritev redčenje - 10%): €	557
11	Skupna vrednost konkretnih parcel €	3674

TABELA 6: Vrednost parcel po metodi donosne vrednosti gozda (MDV)

Parcelna številka	Katastr. občina	Površina parc v m ²	Površina gozda v m ²	Donosna vrednost gozd. parc	Vrednost cca. €/m ²
565	1488 Hrušica	5345	529	345	0,6516
566	1488 Hrušica	5021	4695	3060	0,6516
188/4	1488 Hrušica	6605	231	150	0,6516
351/1	1488 Hrušica	8691	183	119	0,6516
Skupaj	1488 Hrušica	25662	5638	3674	

Vrednost gozdnih parcel oz. delov parcel v k.o. 1488 Hrušica, po metodi donosne vrednosti gozda znaša 3674 €.

Vrednost parcele po metodi primerjalne vrednosti gozda (PVG)

Metoda temelji na primerjavi ocenjevanega gozda z doseženimi cenami pri prometu z gozdovi.

Na podlagi analize izvedenih prodaj primerljivih gozdov na širšem območju obravnavanih zemljišč v zadnjih treh letih (spletna stran GURS; <http://prostor.3.gov.si/ETN-JV/>, objave ponudb na portalu UE in lastne baze vrednosti primerljivih gozdov ugotavljam, da je razpon realiziranih kupoprodaj (tržnih cen) gozdov v občini Novo mesto na gričevnatem področju v obdobju 2020 do 2021 od 0,30 €/m² (podr. Podgrada) do 1,03 €/m² (področje Vrhe pri Dolžu), v povprečju 0,72 €/m².

Glede na lokacijo obravnavanega zemljišča, ki leži na področju Hrušice v oddaljenosti od Novega mesta okrog 10 km, kjer so cene zaradi bližine Novega mesta lahko višje, glede na dejstvo, da leži parcela na neugodnem terenu za izkoriščanje menim, da je izračunana vrednost gozdne parcele po metodi donosne vrednosti previsoka. Zaradi doseženih povprečnih cen in stanja gozda menim, da je primerjalna vrednost za parcelo 566 k.o. Hrušica, ki leži na strmini, cca. 20% nižja od donosne vrednosti, za ostale parcele, kjer je manjši gozdni del pretežno kmetijskih parcel pa je za cca. 5% nižja. Izračunana tržna vrednost je zaokrožena.

TABELA 7: Vrednosti parcel po metodi primerjalne vrednosti gozda (PVG)

Parcelna številka	Katastr. občina	Površina g. v m ²	Donosna vrednost parc.	Prim/tržna vrednost parc
565	1488 Hrušica	529	345	330
566	1488 Hrušica	4695	3060	2450
188/4	1488 Hrušica	231	150	140
351/1	1488 Hrušica	183	119	110
		5638	3674	3030

Vrednost gozdnih delov parcel v k.o. 1488 Hrušica, po metodi primerjalne vrednosti gozda znaša 3030 €.

Vrednost parcele po metodi posplošene tržne vrednosti (GOZ)

Pri cenitvi gozdov po tej metodi je vrednost gozdov odvisna od površine zemljišča, ki se vrednoti z modelom GOZ, odprtosti zemljišča, njegove bonitete ter rastiščnega koeficienta zemljišča.

TABELA 8: Vrednost parcel po metodi posplošene tržne vrednosti (GOZ)

Parcelna številka	Katastr.občina	Površina parc v m ²	Površina gozda v m ²	Posplošena tržna vrednost - parcela	Posplošena tržna vrednost goz v pa
565	1488 Hrušica	5345	529	4939	489
566	1488 Hrušica	5021	4695	3174	2968
188/4	1488 Hrušica	6605	231	9083	318
351/1	1488 Hrušica	8691	183	7575	160
Skupaj		25662	5638		3935

Vrednost gozdnih delov parcel v k.o. 1488 Hrušica, po metodi posplošene tržne vrednosti gozda znaša 3935 €.

5.ZAKONSKE PODLAGE, SEZNAM PODATKOV IN VIROV:

1. Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov (D. Krajčič in ostali, LJ 2013)
2. Pregledovalnik gozdnogospodarskih in gozdnogojitvenih načrtov ZGS;
<http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik>
3. Gozdnogospodarski načrt za gozdnogospodarsko enoto(GGE) Novo mesto jug (2012-2021)
4. Ugotovitve s terenskega ogleda
5. Zakon o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Uradni list RS, št. 22/18)
6. Pravilnik o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Uradni list RS, št. 84/18)
7. Ceniki GLS (gozdnih lesnih sortimentov) za GG Novo mesto, SiDG in na prostem trgu
8. Kalkulativne cene dela in storitev v gozdarstvu oz. cene storitev in uslug na prostem trgu
9. Cenitve gozdov in gozdnih škod, cenilni priročnik; I. Winkler, Ljubljana 1996
10. Zakon o gozdovih (Ur.l. RS, št. 30/93, 67/2002, 110/2007 in nasl.)
11. Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ) (Ur.l. RS št. 71/11 – UPB, s spremembami),
12. Stvarnopravni zakonik (SPZ-A) (Ur.l. RS, št. 87/02, UPB, 91/13),
13. Zakon o sodiščih (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, s spremembami),
14. Gozdarski priročnik, BF-Oddelek za gozdarstvo in obnovljive gozdne vire, Lj 2003
15. <http://www.geoprostor.net/piso/>
16. <http://www.gozd-les.com/>
17. <http://prostor3.gov.si/zvn/>
18. <http://rkq.gov.si/GERK/viewer.jsp>
19. <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>,
20. <http://www.slonep.net/gozd/gozdovi-slovenije/cene-gozdnih-zemljišč>

Borut Tavčar, univ. dipl. ing. gozd.
Sodni cenilec in izvedenec gozdarske stroke




Novo mesto, januar 2022