



VS0127914345

SODNI IZVEDENEC IN CENILEC
GOZDARSKE STROKE
MITJA TURK, univ.dipl.inž.gozd.
Predmeja 34,
5270 Ajdovščina

OKRAJNO SODIŠČE V IDRIJI
PREJETO

05 -09- 2022

GSM 041 657 067

E-mail: mitja.turk.9@gmail.com

CENITVENO POROČILO

V IZVRŠILNI ZADEVI OPR. ŠT. : I 17/2021 (pristopljena I 18/2021 in I 19/2021)

OKRAJNO SODIŠČE V IDRIJI

Predmeja, 4. september 2022

Predmet cenitve:

Zemljišče v k.o. Šebrelje (2349) in Gorenja Kanmolja (2354):

Kat. občina	Šifra	Št. parc.	Boniteta zemljišča	Dejanska raba	Površina v m ²
Šebrelje	2349	1494/17	25	Gozd (del)	24.803
Šebrelje	2349	1494/18	22	Gozd	15
Gorenja Kanmolja	2354	32/4	25	Gozd (del)	390
Gorenja Kanmolja	2354	767/2	27	Gozd (del)	3.285
Gorenja Kanmolja	2354	783/2	17	Gozd	4.787
Gorenja Kanmolja	2354	783/3	15	Gozd	4.147
Gorenja Kanmolja	2354	789/1	11	Gozd	1.823
SKUPAJ					39.250

OPOMBA: Tri parcele so v naravi v dejanski rabi deloma kot kmetijska površina, deloma kot gozd. Te parcele so v tabeli označeni kot gozd (del). V teh primerih sem ocenil le tisti del površine parcele, ki je v naravi gozd, kmetijski del parcele pa je ocenila cenilka kmetijske stroke ga. Sonja Lukin.

Lastniki: Rozalija Bončina, Gorenja Kanmolja 009, 5281 Spodnja Idrija (solastnica do 2/3), Istok Erjavec, Sončni Log 001A, 1370 Logatec (solastnik do 1/3)

Namen cenitve: Ocena tržne vrednosti gozdnih parcel (nepremičn) na dan cenitve.

Naročnik: Okrajno sodišče v Idriji (Opr.št.: I 17/2021 pristopljena I 18/2021 in I 19/2021)

Status ocenjenih zemljišč: Gozdna zemljišča, ki neposredno služijo gozdni proizvodnji.

Opomba: Ni

OGLED OBJEKTA

Ogled: Ogled je bil opravljen v četrtek 18. avgusta 2022 od 13.10 do 15.20. Pri ogledu je sodelovala tudi sodna cenilka kmetijske stroke ga. Sonja Lukin in cenilec gradbene stroke Igor Požar (vsak za svoje področje). Stranke v postopku se ogleda niso udeležile.

Ugotovitve ogleda: Obravnavane parcele se nahajajo treh različnih lokacijah. Parceli 1494/17 in 1494/18 k.o. Šebrelje se nahajata zahodno od naselja Oblakov vrh med lokalnima cestama Spodnja Idrija - Oblakov Vrh in Oblakov Vrh – Šebreljski Vrh, na nadmorski višini od 660 do 810m. Parcela 32/4 in 767/2 k.o. Gorenja Kanomlja se nahajata ob glavni cesti Spodnja Idrija – Oblakov Vrh, zahodno od Hiše Gorenja Kanomlja št. 9, na nadmorski višini od 405 do 450m. Ostale parcele se nahajajo severozahodno nad glavni cesti Spodnja Idrija – Oblakov Vrh nad hišo Gorenja Kanomlja št. 5, na nadmorski višini od 450 do 540m.

Gozd na parceli 1494/17 je deloma pionirski gozd na opuščenih strmih kmetijskih površinah (spodnj del parcele), deloma pa bukov in smrekov debeljak (v zgornjem delu parcele). V zgornjem delu prevladujejo sestoji bukve in smreke, v spodnjem pa raznomen gozd bukve, smreke, velikega jesena, vrbe in ter še več drugih drevesnih vrst. Grmovni sloj je izrazit. Na parceli 1494/18 prevladuje mlajši smrekov debeljak na majhni površini. Tla so evtrična rjava na peščenjakih in flišu.

Na ostalih parcelah (32/4, 767/2, 783/2, 783/3 in 789/1 k.o. Gorenja Kanomlja) prevladujejo raznomerni in raznodobni sestoji pretežno listavcev (bukev, beli gaber, veliki jesen, gorski javor,...) s posamično do skupinsko primesjo smreke. Deloma so tudi ti sestoji nastali na opuščenih kmetijskih površinah. V kamninski podlagi tudi tu prevladujejo fliši in peščenjaki, tla pa so evtrična rjava. Grmovni sloj je na vseh parcelah močno prisoten.

Površinska kamnitost in skalovitost je na vseh parcelah majhna. Prevladujoča osnovna gozdna združba je *Ostrya-Fagetum*. Povprečna višina drevja je od 20-25 m – na globljih tleh je drevje tudi višje. Spravilo lesa iz gozda je deloma možno s pomočjo gozdarskega traktorja, deloma pa s pomočjo žičnega žerjava. Celotno območje je bilo v letu 2014 močno poškodovano po žledu.

Terenske meritve: Lesna zaloga gozda na parceli je bila okularno ocenjena, s pomočjo vzorčenja s Kramerjevim dendrometrom. Iz vzorcev je bila tudi ocenjena struktura in sestave drevesnih vrst. Povprečno višino drevja sem ocenil. Spravilno razdaljo do kamionske ceste sem izmeril na karti v merilu 1:5000. Starost drevja je bila ocenjena, prav tako prirastek in neto srednje drevo. V pomoč so mi bile tudi podatki o zemljiščih, dostopni preko javnega vpogleda na internetu (parcele, ortofotoposnetki, gerk, portal ZGS, ...).

Parcelna številka 1494/17 k.o. Šebrelje (2349) - del

V spodnjem delu parcele prevladuje raznodoben sestoj gorskega javorja, bukve, velikega jesena in smreke s posamično primesjo velikega jesena ter še nekaterih drugih drevesnih vrst (trepetlika, lipa, beli gaber, češnja). Ta del sestoja je nastal na opuščeni kmetijski površini. V zgornjem delu parcele pa prevladuje v enem delu debeljak bukve, v drugem pa mlajši debeljak smreke. V tem delu so posamično primešani še gorski javor in veliki jesen ter še nekateri drugi listavci. Sklep sestoja je v zgornjem delu normalen v spodnjem pa vrzelast. Povprečna višina drevja v zgornjem sloju se giblje med 23 in 27m, posamično drevje je tudi višje. Teren je zelo strm in gladek. Delež iglavcev v lesni zalogi je do 40%. Grmovni sloj je na presvetljenih mestih izrazit, še zlasti v spodnjem delu. Kvaliteta drevja je v zgornjem delu dobra v spodnjem pa slaba, sestoji so nenegovani. V krošnjah so še opazne posledice žledoloma 2014. V sortimentni strukturi prevladujejo drva pri listavcih, delež hlodovine je do 35%. Pri iglavcih prevladuje hlodovina, delež celuloznega lesa je 40%. Povprečna pravilna razdalja lesa do ceste je do 300 m, potrebna bi bila izgradnja dodatnih gozdnih vlakov.

Lesna zaloga: 280 do 350 m³/ha

Prirastek: 8,5 m³/ha/leto

Način spravila: traktor goseničar ali pa žični žerjav

IZRAČUN VREDNOSTI GOZDNE PARCELE

Parcelna številka	1494/17
Površina dela parcele v m ²	24.803
Prirastek v m ³ / ha / parcelo	8,5
Donos na ha (v €)	601,38
Donos na parcelo (v €)	1.491,59
Stroški gozdne proizvodnje na ha (v €)	363,00
Stroški gozdne proizvodnje na parceli (v €)	900,35
Čisti donos na ha (v €)	238,38
Čisti donos na parcelo (v €)	591,24
Vrednost parcele v €/m²	0,79
Vrednost parcele v €	19.708,05

Sklep:

Vrednost gozdnega dela parcele št. 1494/17 k.o. Šebrelje v velikosti 24.803 m² je **19.708,05 EUR**.

Parcelna številka 1494/18 k.o. Šebrelje (2349)

Na tej majhni površini, ki leži ob lokalni cesti prevladuje smrekov debeljak s posamično primesjo listavcev. Sklep sestoja je normalen. Povprečna višina drevja v zgornjem sloju se giblje med 23 in 27m. Teren je zelo gladek. Delež iglavcev v lesni zalogi je do 90%. Grmovni sloj je na presvetljenih mestih izrazit. Kvaliteta drevja je dobra. V sortimentni strukturi prevladujejo drva pri listavcih. Pri iglavcih prevladuje hlodovina, delež celuloznega lesa je 40%. Povprečna pravilna razdalja lesa do ceste je do 0 m, parcela leži ob cesti

Lesna zaloga: 280 do 350 m³/ha

Prirastek: 8,5 m³/ha/leto

Način spravila: traktor

IZRAČUN VREDNOSTI GOZDNE PARCELE

Parcelna številka	1494/18
Površina dela parcele v m ²	15
Prirastek v m ³ / ha / parcelo	8,5
Donos na ha (v €)	593,30
Donos na parcelo (v €)	0,89
Stroški gozdne proizvodnje na ha (v €)	279,00
Stroški gozdne proizvodnje na parceli (v €)	0,42
Čisti donos na ha (v €)	314,30
Čisti donos na parcelo (v €)	0,47
Vrednost parcele v €/m²	1,05
Vrednost parcele v €	15,72

Sklep:

Vrednost gozdne parcele št. 1494/18 k.o. Šebrelje v velikosti 15 m² je **15,72 EUR**.

Parcelna številka 32/4 k.o. Gorenja Kanomlja (2354)-del

Raznodoben gozdni sestoj ob robu kmetijske površine. Tu prevladuje vrzelast smrekov sestoj s posamično do skupinsko primesjo listavcev (bukev, gorski javor, veliki jesen,...). Sklep sestaja je vrzelast. Povprečna višina drevja v zgornjem sloju se giblje med 23 in 27m. Teren je gladek. Delež iglavcev v lesni zalogi je do 70%. Grmovni sloj je na presvetljenih mestih izrazit, še zlasti na meji s kmetijsko površino. Kvaliteta drevja je srednje dobra. V sortimentni strukturi prevladujejo drva pri listavcih. Pri iglavcih prevladuje hlodovina, delež celuloznega lesa je 40%. Povprečna pravilna razdalja lesa do ceste je do 100 m, spravilo je zaradi strmine oteženo.

Lesna zaloga: 200 do 230 m³/ha

Prirastek: 6,5 m³/ha/leto

Način spravila: traktor goseničar ali pa žični žerjav

IZRAČUN VREDNOSTI GOZDNE PARCELE

Parcelna številka	32/4
Površina dela parcele v m ²	390
Prirastek v m ³ / ha / parcelo	6,5
Donos na ha (v €)	426,40
Donos na parcelo (v €)	16,63
Stroški gozdne proizvodnje na ha (v €)	218,00
Stroški gozdne proizvodnje na parceli (v €)	8,50
Čisti donos na ha (v €)	208,40
Čisti donos na parcelo (v €)	8,13
Vrednost parcele v €/m²	0,69
Vrednost parcele v €	270,92

Sklep:

Vrednost gozdnega dela parcele št. 32/4 k.o. Gorenja Kanomlja v velikosti 390 m² je **270,92 EUR**.

Parcelna številka 767/2 k.o. Gorenja Kanomlja (2354)-del

Raznodoben gozdni sestoj ob robu kmetijske površine. Tu prevladuje vrzelast smrekov sestoj s posamično do skupinsko primesjo listavcev (bukev, gorski javor, veliki jesen,...). Sklep sestaja je vrzelast. Povprečna višina drevja v zgornjem sloju se giblje med 23 in 27m. Teren je gladek. Delež iglavcev v lesni zalogi je do 70%. Grmovni sloj je na presvetljenih mestih izrazit, še zlasti na meji s kmetijsko površino. Kvaliteta drevja je srednje dobra. V sortimentni strukturi prevladujejo drva pri listavcih. Pri iglavcih prevladuje hlodovina, delež celuloznega lesa je 40%. Povprečna pravilna razdalja lesa do ceste je do 100 m, spravilo je zaradi strmine oteženo.

Lesna zaloga: 200 do 230 m³/ha

Prirastek: 6,5 m³/ha/leto

Način spravila: traktor goseničar ali pa žični žerjav

IZRAČUN VREDNOSTI GOZDNE PARCELE

Parcelna številka	767/2
Površina dela parcele v m ²	3.285
Prirastek v m ³ / ha / parcelo	6,5
Donos na ha (v €)	426,40
Donos na parcelo (v €)	140,07
Stroški gozdne proizvodnje na ha (v €)	218,00
Stroški gozdne proizvodnje na parceli (v €)	71,61
Čisti donos na ha (v €)	208,40
Čisti donos na parcelo (v €)	68,46
Vrednost parcele v €/m²	0,69
Vrednost parcele v €	2.281,98

Sklep:

Vrednost gozdnega dela parcele št. 767/2 k.o. Gorenja Kanomlja v velikosti 3.285 m² je **2.281,98 EUR**.

Parcelna številka 783/2 k.o. Gorenja Kanomlja (2354)

Na parceli prevladuje raznodoben in vrzelast sestoj listavcev s posamično primesjo smreke. Pri listavcih so najbolj zastopani bukev, gorski javor, veliki jesen, beli gaber ter še nekateri drugi mehki listavci. Sklep sestaja je vrzelast. Povprečna višina drevja v zgornjem sloju se giblje med 23 in 27m. Teren je gladek. Delež iglavcev v lesni zalogi je do 5%. Grmovni sloj je na presvetljenih mestih izrazit. Kvaliteta drevja je srednje dobra. V sortimentni strukturi prevladujejo drva pri listavcih. Pri iglavcih prevladuje hlodovina, delež celuloznega lesa je 40%. Povprečna pravilna razdalja lesa do ceste je do 500 m, spravilo je zaradi strmine oteženo.

Lesna zaloga: 200 do 230 m³/ha

Prirastek: 6,5 m³/ha/leto

Način spravila: traktor

IZRAČUN VREDNOSTI GOZDNE PARCELE

Parcelna številka	783/2
Površina dela parcele v m ²	4.787
Prirastek v m ³ / ha / parcelo	6,5
Donos na ha (v €)	377,98
Donos na parcelo (v €)	180,94
Stroški gozdne proizvodnje na ha (v €)	205,00
Stroški gozdne proizvodnje na parceli (v €)	98,13
Čisti donos na ha (v €)	172,98
Čisti donos na parcelo (v €)	82,80
Vrednost parcele v €/m²	0,58
Vrednost parcele v €	2.760,10

Sklep:

Vrednost gozdne parcele št. 783/2 k.o. Gorenja Kanomlja v velikosti 4.787 m² je **2.760,10 EUR**.

Parcelna številka 783/3 k.o. Gorenja Kanomlja (2354)

Na parceli prevladuje raznodoben in vrzelast sestoj listavcev s posamično primesjo smreke. Pri listavcih so najbolj zastopani bukev, gorski javor, veliki jesen, beli gaber ter še nekateri drugi mehki listavci. Sklep sestoji je vrzelast. Povprečna višina drevja v zgornjem sloju se giblje med 23 in 27m. Teren je gladek. Delež iglavcev v lesni zalogi je do 5%. Grmovni sloj je na presvetljenih mestih izrazit. Kvaliteta drevja je srednje dobra. V sortimentni strukturi prevladujejo drva pri listavcih. Pri iglavcih prevladuje hlodovina, delež celuloznega lesa je 40%. Povprečna pravilna razdalja lesa do ceste je do 500 m, spravilo je zaradi strmine oteženo.

Lesna zaloga: 200 do 230 m³/ha

Prirastek: 6,5 m³/ha/leto

Način spravila: traktor

IZRAČUN VREDNOSTI GOZDNE PARCELE

Parcelna številka	783/3
Površina dela parcele v m ²	4.147
Prirastek v m ³ / ha / parcelo	6,5
Donos na ha (v €)	377,98
Donos na parcelo (v €)	156,75
Stroški gozdne proizvodnje na ha (v €)	205,00
Stroški gozdne proizvodnje na parceli (v €)	85,01
Čisti donos na ha (v €)	172,98
Čisti donos na parcelo (v €)	71,73
Vrednost parcele v €/m²	0,58
Vrednost parcele v €	2.391,09

Sklep:

Vrednost gozdne parcele št. 783/3 k.o. Gorenja Kanomlja v velikosti 4.147 m² je **2.391,09 EUR**.

Parcelna številka 789/1 k.o. Gorenja Kanomlja (2354)

Na parceli prevladuje raznodoben in vrzelast sestoj listavcev s posamično primesjo smreke. Pri listavcih so najbolj zastopani bukev, gorski javor, veliki jesen, beli gaber ter še nekateri drugi mehki listavci. Sklep sestaja je vrzelast. Povprečna višina drevja v zgornjem sloju se giblje med 23 in 27m. Teren je gladek. Delež iglavcev v lesni zalogi je do 5%. Grmovni sloj je na presvetljenih mestih izrazit. Kvaliteta drevja je srednje dobra. V sortimentni strukturi prevladujejo drva pri listavcih. Pri iglavcih prevladuje hlodovina, delež celuloznega lesa je 40%. Povprečna pravilna razdalja lesa do ceste je do 500 m, spravilo je zaradi strmine oteženo. Potrebna bi bila tudi izgradnja krajše gozdne vlake.

Lesna zaloga: 200 do 230 m³/ha

Prirastek: 6,5 m³/ha/leto

Način spravila: traktor

IZRAČUN VREDNOSTI GOZDNE PARCELE

Parcelna številka	789/1
Površina dela parcele v m ²	1.823
Prirastek v m ³ / ha / parcelo	6,5
Donos na ha (v €)	399,59
Donos na parcelo (v €)	72,84
Stroški gozdne proizvodnje na ha (v €)	250,50
Stroški gozdne proizvodnje na parceli (v €)	45,67
Čisti donos na ha (v €)	149,09
Čisti donos na parcelo (v €)	27,18
Vrednost parcele v €/m²	0,50
Vrednost parcele v €	905,96

Sklep:

Vrednost gozdne parcele št. 789/1 k.o. Gorenja Kanomlja v velikosti 1.823 m² je **905,96 EUR**.

REKAPITULACIJA

Vrednost nepremičnin v k.o. Šebrelje (2349) in Gorenja Kanomlja (2354):

Kat. občina	Šifra	Št. parc.	Boniteta zemljišča	Dejanska raba	Površina v m ²	Vrednost v €
Šebrelje	2349	1494/17	25	Gozd (del)	24.803	19.708,05
Šebrelje	2349	1494/18	22	Gozd	15	15,72
Gorenja Kanmolja	2354	32/4	25	Gozd (del)	390	270,92
Gorenja Kanmolja	2354	767/2	27	Gozd (del)	3.285	2.281,98
Gorenja Kanmolja	2354	783/2	17	Gozd	4.787	2.760,10
Gorenja Kanmolja	2354	783/3	15	Gozd	4.147	2.391,09
Gorenja Kanmolja	2354	789/1	11	Gozd	1.823	905,96
SKUPAJ					39.250	28.333,82

Po moji oceni je zaradi solastništva parcel in s tem povezanih težav z udejanjanjem normalnega razpolaganja z nepremičninami (prodaja, izvajanje sečnje,...) realna vrednost obravnavanih nepremičnin za 20% nižja od računske vrednosti. Zato ocenjujem da je sedanja realna tržna vrednost navedeni nepremičnin:

$$28.333,82\text{€} * 0,80 = 22.667,06\text{€}$$

Strokovne podlage

- Podatki pridobljeni na terenskem ogledu gozdov.
- Evidenca gozdnih cest (<http://zgs.gisportal.si/javno/profile.aspx?id=EGC@ZGS>)
- Pregledovalnik podatkov o gozdovih (<http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/>)
- Javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP (http://rkg.gov.si/GERK/Viewer/#map_x=500000&map_y=100000&map_sc=1828571)
- Javno dostopni podatki iz zemljiške knjige (<https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/prijava.html?type=navaden>)
- Podatki sodišča - sklep sodišča in po potrebi sodni spis v dotični zadevi.
- Javno dostopni podatki geodetske uprave – katastra (<http://www.e-prostor.gov.si/>)
- Javno dostopni podatki o odkupnih cenah lesa in storitev za dalo v gozdu ter kalkulacije cen dela v gozdarstvu (http://www.steza.net/01_Apl/22_szApp/ver1.1/#!/artCnt/30/2/80000/-1 in <http://wcm.gozdis.si/>)
- Odredbo o določitvi normativov za dela v gozdarstvu (Ur.list št. 11/99).
- Pravilnik o spremembah Odredbe o določitvi normativov za dela v gozdovih (Uradni list RS, št. 44/09 in 98/10)
- Pravilnik o določitvi normativov za dela v gozdovih (Uradni list RS, št. 11/99, 44/09 in 98/10)
- Pomožne kalkulacije, v kolikor so bile potrebne, sem izdelal s pomočjo javno dostopnega programa Inštituta za gozdarstvo RS (<http://wcm.gozdis.si/>)
- Upošteval sem določila enotne metodologije vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (Ur. list SRS št.10/87 in 30/89). V konkretnem primeru sem uporabil primer za gozdove, ki dajejo trajni letni donos in se računajo po formuli

$$V = r : 0,0p$$

V – vrednost gozda

r – vrednost čistega letnega donosa

p – odstotek realne rasti gozda (obrestna mera)

Omejitveni pogoji

Naročnik jamči, da so informacije, ki mi jih je posredoval popolne in točne, sam pa sem jih preveril v skladu z možnostmi, prikazane in uporabljene pa so v dobri veri. Mnenja in informacije, ki jih vsebuje cenitev, se nanašajo samo na vrednotenje in se jih ne sme uporabiti izven tega konteksta. Posredovanje te cenitve ali njene kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote te cenitve in ne sme biti uporabljeno za nobene namene koga drugega brez pisne privolitve naročnika.

Izjava ocenjevalca

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjene v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevanimi okoliščinami opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja, vrednosti ali doseganja izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj ali sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnin, ki je predmet ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter je to poročilo sestavljeno v skladu z določilom, ki jih vsebujejo Slovenski poslovno finančni standardi.

OPOMBA: vsa dokumentacija v zvezi z izračuni cenitve je pri avtorju cenitve.



Sodni cenilec in izvedenec gozdarske stroke

Mitja Turk univ.dipl.inž.gozd.