



VS0103076971

2X

Andrej Avsenek univ.dipl.inž.gozdarstva
sodni izvedenec za kmetijstvo in gozdarstvo
Dvorska vas 17/a, 4275 Begunje
GSM 041 731 991; Andrej.Avsenek@gmail.com

**IZVEDENSKO MNENJE
POROČILO O OCENI VREDNOSTI ZEMLJIŠČ**

IZVRŠILNA ZADEVA I 3261/2018
I 3246/2019
I 2257/2019

<u>Upniki :</u> - NORDIS INVESTICIJE d.o.o. Tržaška cesta 279, Ljubljana, zastopnik <u>Odvetniška pisarna ŽEJN d.o.o.</u> , Tavčarjeva ulica, 4 Ljubljana - D.S.V.SKUPINA upravljanje podjetij, d.o.o. , Na jami 14, Ljubljana, zastopnik Tomaž Huč, po <u>Odvetniški družbi Grošelj, o.p., d.o.o.</u> , Trg revolucije 2 C, Trbovlje - Milovan LALEVIĆ , Archinetova 7, Ljubljana	<u>Dolžnik:</u> Kristina LAZARINI STUPICA , Pod Bukvami 3, Ljubljana, ki jo zastopa <u>Miloš ZARIČ odvetnik</u> , Tivolska cesta 36, Ljubljana
--	---



Ortofoto posnetek – gozdovi, parc. št.392, k.o.Skaručna, parc.št.348 in 349, k.o.Šmartno pod Šmarno goro –
Vir KALIOPA

**Objekt: zemljišča-gozdovi; parc. št.392, k.o.Skaručna, parc.št.348 in 349, k.o.Šmartno pod
Šmarno goro**

Naročnik izvedenskega mnenja: Okrajno sodišče v Ljubljani, Miklošičeva 10, Ljubljana

Uvod :

Okrajno sodišče iz Ljubljane mi je v izvršilni zadevi št. I 3261/2018, 3246/2019 in 2257/2019, upnikov:

- **NORDIS INVESTICIJE d.o.o.**, Tržaška cesta 279, Ljubljana, ki ga zastopa Odvetniška pisarna ŽEJN d.o.o., Tavčarjeva ulica 4, Ljubljana,
- **D.S.V.SKUPINA upravljanje podjetij, d.o.o.**, Na jami 14, Ljubljana, ki ga zastopa zak.zast. Tomaž Huč, po Odvetniški družbi Grošelj, o.p., d.o.o., Trg revolucije 2 C, Trbovlje,
- **Milovan LALEVIĆ**, Archinetova 7, Ljubljana,

zoper dolžnico: **Kristino LAZARINI STUPICA**, Pod Bukvami 3, Ljubljana, ki ga zastopa Miloš ZARIČ odvetnik, Tivolska cesta 36, Ljubljana, s Sklepom z dne 24.12.2021 (prejel 30.12.2021), odredilo, da kot sodni izvedenec za kmetijstvo in gozdarstvo izdelam cenitev nepremičnin z ID znakom:

- 1748 392 do ¼,
- 1750 348 do ¼,
- 1750 349 do ¼.

Naloga izvedenca je, tako odreja sodišče, da na podlagi ogleda na kraju samem, h kateremu naj pritegnem vse stranke in njune pooblaščenice, izdelam izvedeniško mnenje o tržni vrednosti navedenih nepremičnin, na dan cenitve.

Po proučitvi javno dostopih podatkov o predmetni nepremičnini, strokovnih podlag, kartnega gradiva, vpogleda v objavljene prostorske akte, sem razpisal terenski ogled na katere sem povabil vse stranke postopka, oziroma njihove zastopnike ter končno pripravil izvedeniško mnenje o tržni vrednosti predmetnih nepremičnin, gozdov, na dan cenitve, ki ga podajam v nadaljevanju.

Namen cenitve:

Oceniti, določiti tržno vrednosti nepremičnine, zemljišča, zaradi izvršbe, ki poteka v izvršilnem postopku pred okrajnim sodiščem v Ljubljani.

Terenski ogled:

Opravljen je bil 21. 01. 2022. Povabljeni stranki se ogleda niso udeležili. Ogled je potekal od 12.00 do 15.30 ure v mrzlem, a jasnem zimskem vremenu.

Lastništvo nepremičnine:

Zemljiška knjiga izkazuje za obravnavane nepremičnine, parc.št. 392, k.o. 1748 - Skaručna in parc.št. 348 ter parc.št. 349. obe k.o.1750 – Šmartno pod Šmarno goro, naslednje lastništvo:

Naziv	Naslov	Solastniški delež
Kristina Lazarini Stupica	Pod bukvami 3, 1000 Ljubljana	1/4

Podatki o zemljišču:

(podatki iz evidenc Geodetske uprave RS - GURS, potrdila o namenski rabi Občine Škofljica in terenskega ogleda):

Z.št.	K.o.	Parc. št.	Površina (m ²)	Boniteta	Dejanska raba - GURS (m ²)		Namenska raba (m ²)		Dejanska raba - teren (m ²)	
			GURS	GURS	gozd	vodno zem.	gozd	kmetijska	gozd	kmetijska
1	1748	392	25.346	33	24.510	836		25.346	25.346	
2	1750	348	4.107	45	4.107		4.107		4.107,00	
3	1750	349	8.035	45	8.035		8.035		8.035,00	
skupaj			37.488		36.652	836	12.142	25.346	37.488	0

Opis nepremičnine:

Predmetne nepremičnine predstavljajo gozdne površine, gozdove, ki ležijo na območju za, torej severno od Šmarne gore, med vasema Zavrh pod Šmarno goro in Skaručno, ob potoku Gračenica. Gre torej za nižinske, poplavne in sonaravne gozdove – loke, ki jih porašča prevladujoča črna jelša, prisotne pa so

še vrbe, v jesen in hrast in smreka (5%). Gozdno gospodarski načrt GGN Medvode uvršča te gozdove v združbo črnojelševja, RGR (rastiščno gojitveni razred) pa je kisloljubno bukovje. Sestojno prevladujejo jelševi drogovnjaki do raznomerni sestoji. Sklep krošenj, oziroma zarast je po parcelah razmeroma različna in jo prikazujem pri samem izračunu. Zaradi negospodarjenjav z gozdom je prisotno več podrtic, in suhih dreves. Lesna zaloga je v povprečju med 150 – 200 m³/ha, letni prirastek okoli 7 m³/ha. Kvaliteta lesa je zaradi nenegovanosti podpovprečna, prevladuje kvaliteta drv, industrijskega lesa in le manjši je delež hlodovine, okoli 20%. Značilnost teh gozdov je tudi zamočvirjenost, poplavnost tal, zato so prehodni le v večjih sušah in zimskem, zmrznjenem stanju.

Glede na te razmere je tudi gospodarjenje omejeno, oziroma mora biti prilagojeno na opisane razmere. Gozdna infrastruktura, traktorske vlake so v okolici urejene, kar omogoča spravilo lesa iz predmetnih parcel, že ob manjših dograditvah, podaljških le-teh. Seveda pa je samo izvajanje sečnje in spravila lesa mogoče le v vremenskih razmerah, kot že navedeno.

Preko parcele št. 348 poteka tudi visokonapetostni daljnovod, ki po oceni na 1/3 površine te parcele ne omogoča rasti sestoja, torej gospodarjenje izključeno.

Zaključimo lahko, da so v ekonomskem, proizvodnem pogledu predmetni gozdovi razmeroma skromni, njihova ekološka in socialna vloga pa je visoka.

Cenitev vrednosti:

Za vrednotenje tržne vrednosti nepremičnin se po mednarodnih standardih – MSOV najpogosteje uporabljata metoda primerljivih prodaj in metoda donosov.

Pogoj za uporabo metode primerljivih prodaj je razpolaganje z dovolj velikim številom primerljivih prodaj. Po opravljeni analizi trga nepremičnin, torej prodaje gozdov v realnem okolju ugotavljam, da je ni na razpolago dovolj primerljivih prodaj. Ocenjujem tudi, da gre za gozdna zemljišča, kjer ni pričakovati vplivov bližine naselij ali potencialnih sprememb rabe. Tako na vrednost predmetnih gozdov vpliva le možnost pridobivanja donosa s izkoriščanjem proizvodnih funkcij gozda.

Upošteva je navedeno, bom za predmetne gozdove vrednotil po metodi za gozd, ki daje trajne letne donose. Vrednost gozda, po tej metodi, je enaka sedanji vrednosti trajnih letnih čistih donosov gozda, kapitalizirana neskončna letna renta. Tako dobljeno vrednost konkretnega gozda se nato še korigira z faktorjem sklepa oz. pokrovnosti gozdnega sestoja (zaraščenost).

$$V = r / 0,0p \times s$$

V = vrednost gozda ;

r - čisti donos gozda = (vrednost lesa na KC - stroški proizvodnje) \times prirastek

p - obrestna mera je dogovorna stopnja donosa v gozdarstvu in znaša 3%

s - sklep sestoja je od 0 -100% glede pokritost, poraščenost gozdnega zemljišča z gozdnim sestojem

Vrednost lesa na KC:

Na podlagi tržnih cen lesa na KC, stanja, vrste in kvalitete drevja na terenu določam naslednje povprečne odkupne cene lesa (zajeta hlodovina, celuloza in drva pri listavcih) na KC (kamionski cesti) :

Iglavci: smreka, jelka, bor:

Sortiment	Cene lesa na KC - EUR /m ³	Delež (%)	Vrednost - EUR /m ³
Hlodovina	90	70	63,00
Lesne plošče, celuloza	35	30	10,50
skupaj		100	73,50

Listavci: č.jelša, jesen, hrast, bukev, ostali trdi listavci:

Sortiment	Cene lesa na KC EUR /m ³	Delež (%)	Vrednost
Hlodovina	75	20	15,00
Drva – goli	40	80	32,00
skupaj		100	47,00

Povprečna cena lesa:

Iglavcu – 5%

Listavci – 95%

$(73,50 \times 0,05) + (47,00 \times 0,95) = 48,50 \text{ EUR/m}^3$

Stroški proizvodnje:

Stroški proizvodnje sestavljajo večinoma stroški poseka in spravila lesa ter, glede na terenske razmere tudi stroški gradnje ali rekonstrukcij traktorskih vlak.

Stroški proizvodnje -cenik :

Vrsta opravila	Višina stroška EUR /m ³
Posek lesa	8 - 12
Spravo lesa - traktor	5 - 15
Popravilo, rekonstrukcija vlake	1 - 5

Na podlagi gornjih cen storitev, stanja terenskih razmer in stanja prometne infrastrukture določam naslednje stroške proizvodnje :

Vrsta opravila	Strošek	Pogoji
	EUR/m ³	
Sečnja	9,00	ugodni
Spravo	9,00	neugodni
Vlake, ramp.prostor	3,00	dograditev, presek vlak
Skupaj	21,00	

Letni prirastek.

po podatkih gozdnogospodarskega načrta znaša okoli 7 m³/ha bruto, kar je **6,2 m³/ha** neto.

Čisti donos:

Čisti donos = (vrednost lesa na KC - stroški proizvodnje) * letni prirastek

elementi donosa	vrednost
	EUR/m ³
Vrednost lesa na KC (EUR/m ³)	48,50
Stroški proizvodnje (EUR/m ³)	22,00
Vrednost lesa na panju (EUR/m ³)	26,50
Prirastek (m ³ /ha)	6,2
Čisti donos	164,3

Obresti, letna obrestana stopnja je za gozdove dogovorno določena v višini **3%**.

Sklep krošenj ali pokrovnost je podatek, ki nam pove kakšno zarast predstavlja sestoj na določeni površini. V kolikor zarast ni 100%, pomeni, da prirastek ni optimalen. Zato se vrednost gozda korigira z koeficientom sklepa. Za obravnavana zemljišča ocenjujem naslednjo pokrovnost, sklep:

p.št. 392 - **80 %** (v sestoju so vrzeli)

p.št. 349 - **100 %** (strnjen sklep)

p.št. 348 - **65 %** (površina pod daljnovodom)

Vrednost gozda je naslednja:

$V_{392} = 164,3 \text{ EUR/m}^3/\text{ha} : 0,03 \times 0,80 = 4.381 \text{ EUR/ha} = \mathbf{0,44 \text{ EUR/m}^2}$
$V_{349} = 164,3 \text{ EUR/m}^3/\text{ha} : 0,03 \times 1,00 = 5.477 \text{ EUR/ha} = \mathbf{0,55 \text{ EUR/m}^2}$
$V_{348} = 164,3 \text{ EUR/m}^3/\text{ha} : 0,03 \times 0,65 = 3.560 \text{ EUR/ha} = \mathbf{0,36 \text{ EUR/m}^2}$

Vrednost gozda po parcelah in vrednost lastniškega deleža:

k.o.	št. parc.	raba	površina m^2	vrednost		1/4 delež upnice EUR
				EUR/m^2	EUR	
Skaručna	392	gozd	25.346	0,44	11.152,24	2.788,06
Šmartno pod Šmarno goro	348	gozd	4.107	0,55	2.258,85	564,71
Šmartno pod Šmarno goro	349	gozd	8.035	0,36	2.892,60	723,15
SKUPAJ			37.488		16.303,69	4.075,92

Vrednost ocenjenih gozdov v skupni površini 3,7488 ha znaša 16.303,69 EUR.

Vrednost deleža do 1/4 znaša 4.075,92 EUR.

Zaključek

Tržna vrednost gozdov; parc. št. 392, k.o. Skaručna, parc. št. 348 in 349, k.o. Šmartno pod Šmarno goro, v deležu do 1/4 znaša 4.075,92 EUR.



Sodni izvedenec:

Andrej Avsenek univ. dipl. inž. gozd.

Predpisi in pripomočki

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2018)
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov; Ljubljana 2013 (dr. Krajčič D., T. Hrovat, dr. Šinko M., G. Danev, dr. Levanič T.)
- Zemljiška knjiga,
- Geodetske uprave RS - GURS
- Prostorski portal KALIOPA – Mestna občina Ljubljana in občina Vodice,
- Zavod za gozdove Slovenije, Pregledovalnik podatkov o gozdovih, Gozdnogospodarski načrt GGN Medvode 2020 - 2029
- Ogled gozdov na terenu

Izjava cenilca

Po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju obravnavane problematike izjavljam:

1. Da so podatki in informacije prikazani in preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost,
2. da so prikazane analize in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimni okoliščinami in predpostavljajo moje predpostavke in strokovne analize in sklepe,
3. da nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb na katere se izdelano strokovno mnenje nanaša,
4. 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.

Dvorska vas, 30.01.2022



Sodni izvedenec:

Andrej Avsenek univ.dipl.inž.gozd.

Priloga: Fotografije iz terenskega ogleda



Parc.št. 392



Parc.št. 349



Parc. št 348



Parc. št 348 - daljnovod