

Roman Habjanič, univ.dipl.inž.gozd.
Sodni cenilec in izvedenec za gozdarstvo
Konjiška c. 10, 2317 Oplotnica
GSM: 041/597-099

OKRAJNO SODIŠČE
V SLOVENSKI BISTRICI
15.07.2018
PREJETO

IZVEDENSKO MNENJE

O VREDNOSTI GOZDA
KATASTRSKA OBČINA: VRHOLE PRI KONJICAH (765)
ID znak za gozdne parcele:
765_1612-0_0, 765_1614-1_0 in 765_1614-2_0

Zemljiškoknjižni podatki*

Parc. številka	Vrsta rabe kulture	Boni-teta	Površ. (m ²)	Pov. (m ²) gozda*	Rast. koef.	Odpr-tost
1612/0	gozd	38	**3.866	2.822	11	100
1614/1	gozd	38	496	496	11	100
1614/2	gozd	38	1.672	1.672	11	100
			6.034	4.990		

* namenska raba kot gozdno zemljišče

** razliko 1.044 m² ceni cenilec kmetijske stroke

Podatki o lastništvu na gozdnih parcelah št. 1612, 1614/1 in 1614/2 k.o. Vrhole pri Konjicah (765).

Ime in priimek	Naslov	Delež	Lastništvo
Marija ZAJKO	Preloge 8a, 2316	1/1	lastnik

(redni izpis iz zemljiške knjige)

Izvršilna zadeva upnika, štev. I 408/2018:

NOVA KBM d.d., Ul. Vita Kraigherja 4, 2000 Maribor

Dolžnik:

1. Dejan ŠTANCER, Staneta Severja 19, 2000 Maribor
2. Marija ZAJKO, Preloge 8a, 2316 Zgornja Ložnica

Naročnik : **OKRAJNO SODIŠČE V SLOVENSKI BISTRICI,**
Kolodvorska c. 10, 2310 Slovenska Bistrica

Mnenje izdelal : **Roman HABJANIČ, univ.dipl.inž.gozd.**

1. UVOD

Okrajno sodišče v Slovenski Bistrici me je s sklepom po okrajni sodnici Nataliji HORVAT-MEDVED, v izvršilni zadevi št. I 408/2018, imenovalo za izvedenca gozdarske stroke-sodnega cenilca s področja gozdarstva.

S sklepi z dne 22.05.2019 so mi bile naložene naslednje naloge:

1. oceniti tržno vrednost zgoraj navedenih nepremičnin na dan cენitve, ki imajo status gozdnih parcel, katere ima v lasti drugodolžnica Marija ZAJKO, do celote;
2. ali bi bilo možno s prodajo nepremičnine po delih ali po skupinah delov, doseči višjo ceno ali hitrejše poplačilo;
3. izdelati pisno izvedensko mnenje v roku 30 dni od prejema sklepa in ga predložiti nazivnemu sodišču v enem izvodu.

2. TERENSKI OGLED

Dne 26.06.2019 je bil opravljen podroben terenski ogled citiranih gozdnih parcel s ciljem, da se ugotovi dejansko stanje gozda na parcelah, določi čisti letni donos, opredeli kvalitetna struktura (sortimentacija) drevja za možen posek, da se določijo vhodi za izračun normativov gozdnih del in opredelijo pravilna sredstva za izvek oz. odvoz posekanega lesa iz gozda.

Terenski ogled je pokazal, da sta parceli 1614/1 in 1614/2 po namenski rabi v celoti gozdni, na parceli 1612 pa je poleg gozda še kmetijska površina v izmeri 1.044 m², ki jo oceni cenilec kmetijske stroke.

3. PODLAGE ZA CENITEV:

- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Ljubljana, 2013;
- opisi sestojev za Gozdnogospodarsko enoto SLOVENSKA BISTRICA za dobo trajanja 2015 - 2024, odsek 22032c, krajevno ime Vrhole pri Konjicah, mariborsko gozdnogospodarsko območje;
- terenski ogled dne 26.06. 2019;
- na parcelah 1612, 1614/1 in 1614/2 je bila lesna zaloga določena z bilančno metodo;
- odredba o določitvi normativov za dela v gozdarstvu (Ur. List, št. 98/2010);
- cenik gozdarskih del, ki ga uporabljajo gozdarska izvajalska podjetja;
- cenik gozdnih lesnih sortimentov, ki ga uporabljajo gozdarska izvajalska podjetja;
- za oceno tržne vrednosti gozdov je bila uporabljena metoda donosne vrednosti gozda;
- vsi pomožni izračuni so na voljo v arhivskem delu izvedenskega mnenja;
- podatki o parceli (GURS, <http://prostor.gov.si>, pregledovalnik podatkov o gozdovih);
- orto foto posnetek

4. OPISI GOZDNIH PARCEL Z IZRAČUNI VREDNOSTI

Obravnavane gozdne parcele ležijo v gričevnatem pasu Dravinjskih gor, kamor spadajo tudi Vrhole pri Konjicah. To so bukovi gozdovi na bolj zakisanih distričnih rjavih tleh na pliocenskih nanosih, ki poraščajo severne lege.

Uvrščamo jih v rastiščno gojitveni razred Kislooljubno gradnovo bukovje. Prevladujejo skupinsko raznodobni sestoji bukve s primesjo gradna in kostanja. Na bolj vlažnih tleh so primešani plemeniti listavci in beli gaber, na bolj sušnih pa rdeči bor.

Tudi tu se je zaradi gospodarjenja spremenila drevesna sestava. Povečal se je delež smreke in kostanja, zmanjšuje pa se delež bukve. V drevesni sestavi prevladuje bukev, sledita ji smreka in graden, na sušnih tleh pa tudi rdeči bor.

Glede kakovosti uvrščamo napadli les iz teh parcel v razred B in razred C.

V razred B je uvrščen les standardne kakovosti (hlodi slabše kvalitete in drugi tehnični les), vključno z lesom dreves, ki so se posušila na panju in imajo eno ali več naslednjih napak: majhna krivost in zavrtost vlaken, majhna koničnost, brez velikih grč, nekaj malih ali srednje velikih zdravih grč, nekaj gnilih grč majhnega obsega, rahlo ekscentrično srce, nekaj nepravilnosti oblike ali druge posamične napake, ki predstavljajo odstopanje od splošno dobre kakovosti.

V razred C se uvršča ves les, ki zaradi svojih napak ne more biti uvrščen niti v razred A, niti v razred B, vendar je kljub temu take kakovosti, da se lahko uporablja v industriji in za kurjavo.

V nadaljevanju so opisane posamezne parcele. Ker so si podobne, imajo iste sestojne lastnosti in iste vhode za normative, so računsko združene.

Za vsako gozdno parcelo je prikazan posebej izračun vrednosti zaradi kasnejše kontrole.

Na koncu pa je prikazana rekapitulacija vseh parcel, skladno z zahtevami sklepa sodišča.

4. 1 Opis gozdnih parcel št. 1612, 1614/1 in 1614/2, k.o. Vrhole pri Konjicah (765)

Parcele ležijo na severni strani, na pobočju pod cesto Preloge-Slov. Bistrica, nad povirjem potoka Ličnica. Nadmorska višina je med 325 m in 350 m, relief je gladek.

Na teh parcelah je bila pred leti izvedena svetlitvena sečnja debeljaka, tako da je trenutna razvojna faza pomlajenec (sestoj v obnovi). Zarast je vrzelasta.

Sestava drevesnih vrst glede na lesno zalogo: bukev 33 %, hrast 43 %, smreka 7 %, rdeči bor 2 %, gaber 10 % in kostanj 5 %. Za ugotavljanje lesne zaloge je bila uporabljena bilančna metoda in iz tega izračunan donos na hektar.

Parcele so za potrebe spravila lesa na zgornji strani odprte s traktorsko vlako do regionalne ceste Slov. Bistrica – Slov. Konjice. Spravilna razdalja je 250 m, spravilo se vrši navzgor.

Sestojni in tehnološki vhodi za izračun vrednosti parcel:

- lesna zaloga na ha: 30 m³ (bruto) iglavcev in 290 m³ (bruto) listavcev, skupaj 320 m³
- neto lesna zaloga na ha: 26 m³ (neto) iglavcev in 255 m³ (neto) listavcev, skupaj 281 m³
- neto prirastek na ha: 0,8 m³ iglavcev in 7,6 m³ listavcev, skupaj 8,4 m³;
- starost 100 let
- proizvodna doba 120 let
- razdalja zbiranja 30 m
- traktorsko spravilo navzgor 250 m
- sečnja 13 m³ / 8 ur
- spravilo 35 m³ / 8 ur
- dnina za sečnjo je 156,48 €
- dnina za traktorsko spravilo je 270,93 €
- predvidena sortimentacija iglavci: hlodi 50 %, tehnični les 30 %, cel. les 20 %;
- predvidena sortimentacija listavci: hlodi 10 %, tehn. les 25 %, drva 65 %

Izračun čistega donosa

Osnova za izračun prometne vrednosti gozdov je čisti donos, ki ga daje sestoj vsako leto. Najprej je treba izračunati čisti donos, ki ga dobimo, če od prodajne vrednosti lesa odštejemo proizvodne stroške. Osnova za izračun čistega letnega donosa je letni neto prirastek, 8,4 m³ / ha.

Ker gre v obravnavanem primeru za ugotavljanje tržne vrednosti za gozdove, ki dajejo trajne letne donose, se na osnovi zgoraj citirane metodologije za izračun vrednosti gozdov uporablja formula

$$V = \frac{R(u)}{0,0p}$$

V	vrednost gozda
R (u)	vrednost čistega donosa
p= 3%	odstotek realne rasti gozda

Za odstotek realne rasti gozda je upoštevana 3% obrestna mera. Za sredstva, naložena v gozdove velja, da dajejo obresti v višini letnega čistega donosa iz gozda, kar je višina prirastka.

Pri izračunu vrednosti je uporabljen cenik gozdnih lesnih sortimentov in cenik dela, ki ga uporabljajo gozdarska podjetja. Za cene dela so upoštewane kalkulativne osnove za gospodarsko leto 2019.

V nadaljevanju so prikazani izračuni posameznih parametrov, ki so potrebni za izračun vrednosti gozdov.

Izračun vrednosti gozdnih parcel št. 1612/0, 1614/1 in 1614/2, k.o. Vrhole pri Konjicah

A	Parcelna številka	1612	1614/1	1614/2
B	Površina parcele v m ²	2.822	496	1.672
C	Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov na KC v EUR/m ³	47,5	47,5	47,5
Č	Stroški gozdne proizvodnje v EUR/m ³	20,8	20,8	20,8
D	Vrednost čistega donosa v EUR/ ha	233,38	233,38	233,38
E	Realna rast	0,03	0,03	0,03
F	Vrednost parcele v EUR/ m²: = D/E/10.000	0,78	0,78	0,78
G	Vrednost parcele v EUR = B * F	2.195,30	385,85	1.300,69

5. Rekapitulacija vrednosti gozdnih površin po parcelah, katere ima v lasti drugodolžnica Marija ZAJKO:

	Parc. Štev.	Površ. v m ² gozda	Vred. EUR/ m ²	Vrednost v €	Z besedo
2.	1612/0	2.822	0,78	2.195,30	Dva tisoč sto petindevetdeset in 30/100
3.	1614/1	496	0,78	385,85	Tristo petinosemdeset in 85/100
4.	1614/2	1.672	0,78	1.300,69	Tisoč tristo in 69/100
	SKUP.	4.990		3.881,84	Tri tisoč osemsto enainosemdeset in 84/100

Sklep:

**Skupna ocenjena vrednost za površino gozda 4.990 m²
je 3.881,84 €**

(z besedo: tri tisoč osemsto enainosemdeset in 84/100)

Na vprašanje sodišča ALI BI BILO MOŽNO S PRODAJO NEPREMIČNIN PO DELIH ALI PO SKUPINAH DELOV DOSEČI VIŠJO CENO ALI HITREJŠE POPLAČILO dajem naslednji odgovor:

Drugodolžnica je na teh nepremičninah lastnik do celote. Prodaja po delih ni možna, ker Zakon o gozdovih (Ur. list RS, 110/2007) v 47. členu (šesta alineja) določa, da gozdne parcele, ki je manjša od 5 ha, ni možno deliti. Zaradi tega pride v poštev samo prodaja celih parcel.

Vrednost nepremičnin je bila izračunana po metodi donosne vrednosti, to pomeni, da ima gozd v tem trenutku takšen donos, ki naj bo osnova za nadaljnja pogajanja glede prodaje.

Po prostorsko ureditvenem planu občine Slovenska Bistrica bo na tem področju, kjer ležijo navedene parcele, še naprej gozd. Zato ni pričakovati, da bi se ta zemljišča lahko prodajala dražje, kot pa je ugotovljena vrednost teh gozdov.

Izjava izvedenca:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam:

- da so v izvedenskem mnenju 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 moje osebne analize, meritve, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano 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;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo sestavljeno v skladu z določilom, ki jih vsebujejo **Slovenski poslovni standardi**.

Oplotnica: 12.07.2019



Roman Habjanič



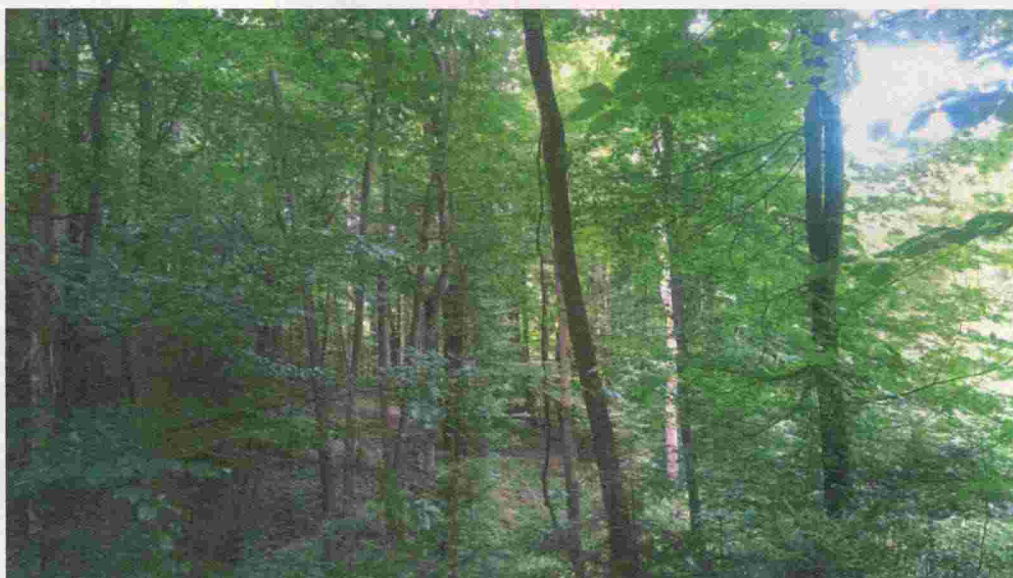
Lega parcel 1612, 1614/1 in 1614/2, k.o. Vrhole pri Konjicah (765)



Parcela 1612, k.o. Vrhole pri Konjicah (terenski pogled)



Parcela 1614/1, k.o. Vrhole pri Konjicah (terenski pogled)



Parcela 1614/2, k.o. Vrhole pri Konjicah (terenski pogled)