



VS0164628402

OKRAJNO SODIŠČE V KRŠKEM
Prejeto neposredno po pošti (navadno-rekomendno)

dne 11-07-2024
izvodih z (s) _____ prilogami.
09.07.2024 št. R 2577/0142
Pisanje je taksirano s _____ EUR.
Podpis pristojne sodne osebe: _____

CENITEV GOZDNIH NEPREMIČNOSTI

CENITVENI ELABORAT št. 08 / 2024

Naročnik:

Republika Slovenija
Okrajno sodišče v Krškem
Cesta krških žrtev 12, 8270 Krško

Zadeva:

Izvršilna zadeva upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA,
Gregorčičeva ulica 020, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast.
DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Šubičeva
ulica 002, Ljubljana, proti dolžniku: Andrej Kočevar, Oštrc 32,
Kostanjevica na Krki, zaradi izterjave 1.768,44 EUR s pp.

Opravična številka:

I 221/2021

Kraj in datum:

Stolovnik, 9. 7. 2024

Sodni cenilec:

Miloš Brinovec, univ. dipl. inž. gozd.,
Sodni cenilec in izvedenec za gozdarstvo - gozdarstvo splošno, številka
odločbe Ministrstva za pravosodje 165-04-863/00, član Društva sodnih
izvedencev in cenilcev gozdarstva Slovenije



POVZETEK CENITVENEGA POROČILA

V izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 020, Ljubljana, ki ga zastopa zak. zast. DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Šubičeva ulica 002, Ljubljana, proti dolžniku: Andrej Kočever, Oštrc 32, Kostanjevica na Krki, zaradi izterjave 1.768,44 EUR s pp, je Okrajno sodišče dne 24. 5. 2024 izdalo sklep o določitvi cenilca za oceno vrednosti gozdnih nepremičnin z nalogami za cenilca. Naloge so navedene v nadaljevanju, kjer je podan izvid.

Naloga:

Po terenskem ogledu gozdnih nepremičnin opraviti cenitev parcel po seznamu glede na položaj in namembnost zemljišča za svoje področje dela za vsako parcelo posebej in tudi v deležu lastništva dolžnika, ter se opredeliti o možnostih prodaje glede na stanje na terenu.

Odgovor:

Vrednosti ocenjenih zemljišč

Katastrska občina:	Parcelna številka	Površina zemljišč (ha)		Vrednost ocenjenih gozdnih zemljišč (€)	
		skupna	*gozdno zemljišče	skupna	v deležu dolžnika
Sklop 1					
1334 – Črneča vas	1131	0,3125	0,3125	867,95	867,95
Sklop 1 skupaj		0,3125	0,3125	867,95	867,95
Sklop 2					
1334 – Črneča vas	1137	0,3391	0,3391	1.142,26	1.142,26
1334 – Črneča vas	1139	0,2458	0,2458	1.017,25	1.017,25
Sklop 2 skupaj		0,5849	0,5849	2.159,51	2.159,51
SKUPAJ		0,8974	0,8974	3.027,46	3.027,46

* predmet cinitve

Skupna površina ocenjenih gozdnih zemljišč:	0,8974	ha
Skupna vrednost ocenjenih gozdnih zemljišč:	3.027,46	€
	0,34	€/m ²
Vrednost ocenjenih zemljišč v deležu dolžnika:		
Andrej Kočever, Oštrc 32, 8311 Kostanjevica na Krki	3.027,46	€

Zakon o gozdovih ne dovoljuje delitve gozdnih parcel manjših od 5,00 ha na še manjše enote. S tega vidika morebitna fizična delitev premoženja v naravi ne pride v poštev in ni vezana na dodatne nepredvidene stroške.

Parceli 1137 in 1139, k.o. 1334 – Črneča vas, v naravi tvorita funkcionalno celoto. Smiselno je, da se ju v primeru morebitne prodaje upošteva kot enoten sklop gozdnih zemljišč.

Parcelo 1131 je v primeru morebitne prodaje smiselno prodati s kmetijskim zemljiščem na parceli 1128, obe k.o. 1334 – Črneča vas, s katero tvori drugo samostojno enoto.

Stolovnik, 9. 7. 2024

Miloš Brinovec, univ. dipl. inž. gozd.
sodni cenilec in izvedenec za gozdarstvo



u. n. i.

IZJAVA SODNEGA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

So v izvedenskem mnenju prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost. So prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami ter predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe.

Nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v zadevi, ki je predmet tega izvedenskega mnenja, ter nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb, ki se jih izvedensko mnenje tiče.

Plačilo za mojo storitev v zvezi z izvedenskim mnenjem ni vezano na vnaprej določen izid zadeve, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali doseganje dogovorjenega rezultata izvedenskega mnenja ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.

Sem opravil osebni ogled gozda, ki je predmet tega izvedenskega mnenja/cenitvenega poročila.

Mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči oziroma, da so osebe, ki so mi podajale kakršnekoli informacije in podatke, navedene v poglavju Viri informacij.

Stolovnik, 9. 7. 2024

Miloš Brinovec, univ. dipl. inž. gozd.

sodni cenilec in izvedenec za gozdarstvo



I. Opis primera

Cenitev gozdnih nepremičnin je opravljena na osnovi sklepa Okrajnega sodišča z nalogami za cenilca:

- 1.) Po terenskem ogledu opraviti cenitev parcel po seznamu glede na položaj in namembnost zemljišča za svoje področje dela.
- 2.) Cenitev opraviti za vsako parcelo posebej in tudi v deležu lastništva dolžnika.
- 3.) Opredeliti se o možnosti prodaje po posameznih parcelah oziroma sklopih.

Predmet cenitve so gozdna zemljišča na parcelah, navedenimi v sklepu sodišča.

II. Osnovni podatki o gozdni nepremičnini

II/1 Seznam parcel

Seznam parcel

Katastrska občina	Parcelna številka:	Površina ocenjenih zemljišč (ha)			Delež v lasti dolžnika
		skupna	*gozdno	ostalo	
1334 – Črneča vas	1131	0,3125	0,3125		1 / 1
1334 – Črneča vas	1137	0,3391	0,3391		1 / 1
1334 – Črneča vas	1139	0,2458	0,2458		1 / 1
SKUPAJ		0,8974	0,8974	0,0000	

* predmet cenitve

V primeru parcele 1131 ter na delih parcel 1137 in 139 gre za nekdanje kmetijske površine, ki pa so že v globoki fazi zaraščanja z gozdno vegetacijo. V sedanjosti so z vidika dejanske rabe rabe gozdna zemljišča.

Seznam parcel in površine zemljišč, ki so predmet cenitve, je usklajen s sodnima cenilcema gradbene in kmetijske stroke, imenovanima s strani Okrajnega sodišča v tej zadevi.

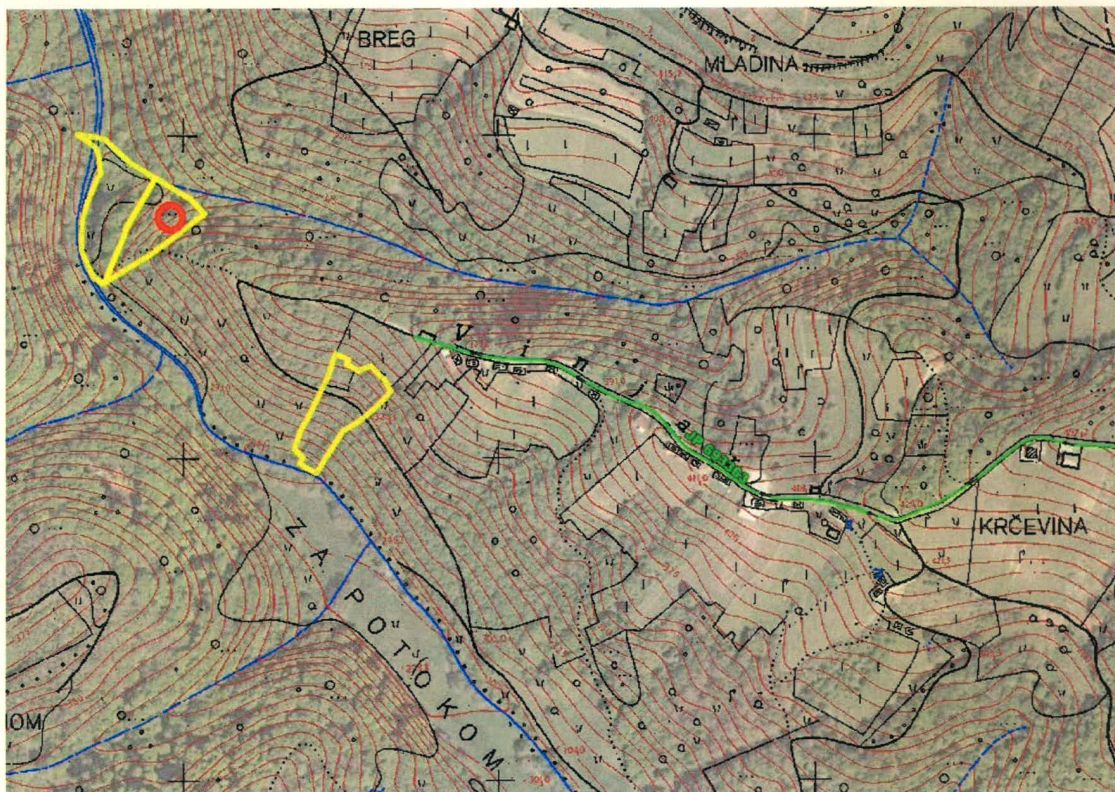
II/2 Lastništvo

1334 – Črneča vas	Parcele: 1131, 1137, 1139	Lastniški delež
	Andrej Kočevar, Oštrc 32, 8311 Kostanjevica na Krki	1 / 1

Opomba: podatki po e-ZK na dan izdelave cenitvenega elaborata

II/3 Naravni dejavniki

<i>Položaj v prostoru</i>	Gozdna zemljišča ležijo severovzhodno od Črneče vasi na desnem bregu potoka Sušica na področju imenovanem Vinjar.
<i>Relief</i>	Stopničasto do skokovito
<i>Lega</i>	Jugozahodna do severna
<i>Nadmorska višina</i>	290 – 345 m n.v.
<i>Matična podlaga</i>	Karbonatna (apnenec)
<i>Vrsta tal</i>	Rjava pokarbovatna tla
<i>Gozdna združba</i>	Preddinarsko - dinarsko podgorsko bukovje



Slika 1: Lega parcel, ki so predmet cenitve, v prostoru

II/4 Opis gozda

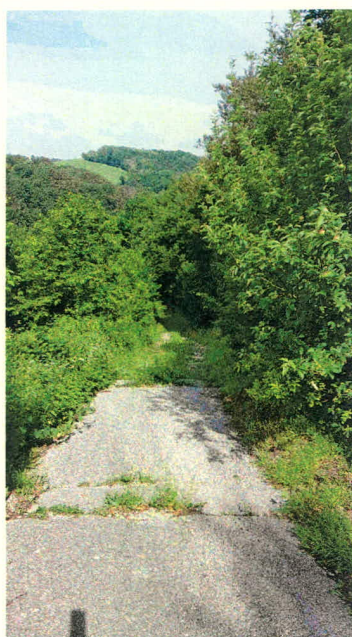
<i>Razvojni stadij</i>	Raznodobni sestoji, prevladujejo sestoji v mlajših razvojnih fazah (v zadnjih desetletjih zarasle kmetijske površine).
<i>Drevesna sestava</i>	Skupinsko mešana bukev, posamič do skupinska primes hrasta in ostalih listavcev na zaraslih kmetijskih površinah.
<i>Zdravstveno stanje</i>	Kostanj prizadet zaradi kostanjevega raka, na hrastu prisotne mrazne razpoke na deblih, smreka slabo vitalna in prizadeta zaradi podlubnikov.
<i>Naravna obnova</i>	V svetlobnih jaških na parceli 1139 je opazen vznik naravnega mladja bukve, gorskega javorja in ostalih listavcev.
<i>Sklep</i>	Rahel
<i>Negovanost</i>	Nenegovan
<i>Zasnova</i>	Slabe

II/5 Sečno pravilni pogoji

<i>Način sečnje</i>	Ročna z motorno žago
<i>Spravidno sredstvo</i>	Traktor kolesnik s pogonom na dve osi, adaptiran za delo v gozdu ali traktor z gozdarsko prikolico.
<i>Spravidna razdalja</i>	500 m
<i>Stanje gozdnih prometnic</i>	Gozdne vlake omogočajo izvek lesa do javnih poti, ob katerih je prostor za skladiščenje.

Povprečni stroški poseka in sprasila lesa do kamionske ceste (Vir: Gozdarski inštitut Slovenije za leto 2023, II. Polovica leta)

<i>Debelinski razred</i>	A (od 10 – 30 cm)		B (od 30 do 50 cm)		C (50 cm in več)	
<i>Delovne razmere</i>	Ugodne	Neugodne	Ugodne	Neugodne	Ugodne	Neugodne
<i>Cena storitve (€/m³)</i>	25,0	28,0	23,0	25,0	22,0	24,0



Slika 2: Do gozda je speljana asfaltirana javna pot

III. Postopek izdelave cenitve

III/1 Predpostavke in izhodišča

Postopek cenitve se opira na uradne podatke o gozdnih nepremičninah ter na lastna opažanja na terenskem ogledu, strokovno znanje in izkušnje. Poročilo sloni na dejanskem stanju gozdnih nepremičnin, ki je bilo ugotovljeno na terenskem ogledu ob upoštevanju razmer na lesnem trgu in stroškov dela, ki so bili priznani v času izdelave cenitvenega poročila. V poročilu prikazani podatki in informacije so preverjeni v skladu z zmožnostmi ter uporabljeni v dobri veri. Ta cenitev in njeni sestavni deli veljajo le za ta cenilni zapisnik. Javna objava ali kopiranje ni dovoljeno brez soglasja avtorja.

III/2 Terenski ogled

Terenski ogled je bil v skladu z vabilom na ogled opravljen 20. 06. 2024. Lastnik gozdnega zemljišča se na vabilo na terenski ogled ni odzval.

III/3 Metodologija cenitve vrednosti gozdnih nepremičnin

Ocena tržne vrednosti gozda temelji na primerjavi vrednosti, pridobljenimi z različnimi metodami vrednotenja. V odvisnosti od različnih dejavnikov, ki vplivajo na oceno realne tržne vrednosti gozdnih nepremičnin, so bile pri cenitvi uporabljene naslednje:

Metoda donosne vrednosti gozda

Metoda temelji na ugotavljanju čistega donosa gozda, kapitaliziranega z ustrezno obrestno mero. Ta metoda ustreza prevladujočemu načinu gospodarjenja z gozdovi v Sloveniji. Izračun vrednosti gozda s trajnim letnim donosom temelji na naslednjih parametrih:

PC (prodajna cena) pričakovanih gozdnih sortimentov:

Povprečna prodajna vrednost sortimentov fco kamionska cesta v času cenitve gozda. Izračunana je na osnovi ocene sortimentne sestave po drevesnih vrstah ob upoštevanju povprečnih cen na lesnem trgu. Pri izračunu vrednosti posekanega lesa se upošteva odkupni cenik reprezentančnih odkupovalcev lesa v Posavju podjetij Vigred d.o.o. in KZ Sevnica z.o.o..

Strošek poseka in spravila do KC (kamionske ceste):

Stroški poseka in spravila predstavljajo celoten proces gozdne proizvodnje od poseka drevesa, kleščenja, krojenja in prežagovanja do sprevila do gozdne ceste oz. poti, ki omogoča prevoz gozdnih sortimentov z gozdarskim kamionom.

Vrednost čistega donosa (r):

Vrednost čistega donosa sestoji je izpeljana iz vrednosti pričakovanih gozdnih sortimentov in stroškov poseka in spravila in ostalih parametrov, ki vplivajo na njegovo vrednost. Je bruto donos gozda zmanjšan za stroške gospodarjenja. Bruto donos je letni prirastek gozda, pomnožen s prodajno ceno gozdnih lesnih sortimentov fco kamionska cesta ne glede na to, ali je les posekan ali zgolj akumuliran. Vrednost čistega donosa je izračunana po formuli:

$$r = (\text{prodajna cena} - \text{stroški sečnje in spravila}) * \text{tekoči prirastek} * \text{faktor} * \text{zarast}$$

Vrednost gozda (V)

Vrednost gozda predstavlja čisti donos gozda, kapitaliziran z obrestno mero. Slednja je sestavljena iz količine letnega prirastka in povečevanja kakovosti. Za naše razmere je v veljavi 3% obrestna mera. Vrednost gozda, ki je poraščen z gozdnim sestojem z lesno zalogo in omogoča trajne letne donose, je izračunana po formuli:

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

V – vrednost gozda
r – vrednost čistega donosa
p – obrestna mera (3%)

Metoda primerjalne vrednosti

Metoda temelji na primerjavi ocenjevanega gozda z doseženimi cenami gozda pri prometu z gozdovi. Bazo kupoprodaj vodi GURS na svoji spletni strani. Upoštevajo se primerljive kupoprodaje v zadnjem obdobju znotraj določenega analitičnega območja.

IV. Ocena vrednosti

IV/1 Ocena vrednosti zemljišč po posameznih nepremičninah

Katastrska občina:	1334 – Črneča vas
Parcelna številka:	1131

Metoda donosne vrednosti

Ocena višine LZ: 60 m³/ha PC pričakovanih g. sortimentov: 55,00 €/m³

Ocena strukture lesne zaloge: Strošek poseka in spravila do KC: 27,31 €/m³

Vrsta sortimentov	Delež (%)
Ostali trdi listavci	100
Goli	100
SKUPAJ	100

Vrednost čistega donosa (r): 83,32 €/ha

Vrednost gozda (V/m²): 0,28 €/m²

Površina gozda: 0,3125 ha

Vrednost gozda (V): 867,95 €

$$V = V/\text{ha} * \text{površina}$$



Slika 3: Gozdni sestoj na parceli 1131 nad gozdno vlako, pogled iz jarka

Vrednost ocenjenega zemljišča: 867,95 €
0,28 €/m²

Vrednost ocenjenih zemljišč v deležu dolžnika:

Andrej Kočevar, Oštrc 32, 8311 Kostanjevica na Krki

867,95 €

Katastrska občina:	1334 – Črneča vas
Parcelna številka:	1137

Metoda donosne vrednosti

Ocena višine LZ: 130 m³/ha PC pričakovanih g. sortimentov: 57,04 €/m³

Ocena strukture lesne zaloge:

Strošek poseka in spravila do KC: 28,36 €/m³

Vrsta sortimentov	Delež (%)
-------------------	-----------

Bukev	20
-------	----

Vrednost čistega donosa (r): 101,06 €/ha

Hlodovina	10
-----------	----

Vrednost gozda (V/m²): 0,34 €/m²

Goli	90
------	----

Hrast	5
-------	---

Površina gozda: 0,3391 ha

Jamski les	50
------------	----

Goli	50
------	----

Vrednost gozda (V): 1.142,26 €

Ostali trdi listavci	75
----------------------	----

$$V = V/\text{ha} * \text{površina}$$

Goli	100
------	-----

SKUPAJ	100
--------	-----



Slika 4: Gozdni sestoj na parceli 1137

Vrednost ocenjenega zemljišča:

1.142,26 €
0,34 €/m²

Vrednost ocenjenih zemljišč v deležu dolžnika:

Andrej Kočever, Oštrc 32, 8311 Kostanjevica na Krki

1.142,26 €

Katastrska občina:	1334 – Črneča vas
Parcelna številka:	1139

Metoda donosne vrednosti

Ocena višine LZ: 180 m³/ha PC pričakovanih g. sortimentov: 60,50 €/m³

Ocena strukture lesne zaloge:

Vrsta sortimentov	Delež (%)
-------------------	-----------

Bukev	50
-------	----

Hlodovina	20
-----------	----

Goli	80
------	----

Ostali trdi listavci	50
----------------------	----

Goli	100
------	-----

SKUPAJ	100
--------	-----

Strošek poseka in spravila do KC: 31,91 €/m³

Vrednost čistega donosa (r): 124,16 €/ha

Vrednost gozda (V/m²): 0,41 €/m²

Površina gozda: 0,2458 ha

Vrednost gozda (V): 1.017,25 €

$$V = V/\text{ha} * \text{površina}$$



Slika 5: Gozdni sestoj na parceli 1139 na brežini nad jarkom Sušice

Vrednost ocenjenega zemljišča: 1.017,25 €
0,41 €/m²

Vrednost ocenjenih zemljišč v deležu dolžnika:

Andrej Kočevan, Oštrc 32, 8311 Kostanjevica na Krki

1.017,25 €

IV/2 Dosežene cene gozda pri prometu z gozdovi – Metoda primerjalne vrednosti

Analitično območje: Desni breg reke Krke od Kostanjevice do Obrežja

Analitično obdobje: Julij 2023 do julij 2024

Velikost vzorca: 12

Površina ocenjenih gozdnih zemljišč: 0,8974 ha

Povprečna vrednost kupoprodajnega posla primerljivega gozdnega zemljišča znotraj analitičnega območja: 0,65 €/m²

Vrednost ocenjenega zemljišča po metodi primerjalne vrednosti: 5.833,10 €

Vir: Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava RS, ETN

Portal množičnega vrednotenja nepremičnin (<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>)

Ocena vrednosti gozdnega zemljišča, dobljena na podlagi analize kupoprodajnih poslov z gozdnimi zemljišči, omogoča dokaj realen pogled na razmere na trgu z gozdnimi nepremičninami znotraj določenega analitičnega območja, ne dovoljuje pa nekritičnega sklepanja o vrednosti posameznih gozdnih zemljišč, ki so predmet cenitve. Razloga sta vsaj dva:

1. v odvisnosti od velikosti zajetega vzorca je takšna ocena obremenjena z večjo ali manjšo napako,
2. razpoložljivi podatki ne omogočajo primerjave vrednosti posameznega kupoprodajnega posla z dejanskim stanjem gozda na nepremičnini, ki je predmet prodaje.

V. Realna tržna vrednost ocenjenih gozdnih zemljišč

Ob primerjavi in tehtanju vrednosti gozdnih zemljišč ob uporabi različnih metod vrednotenja določa realno tržno vrednost ocenjenega gozdnega zemljišča na parcelah 1131, 1137, in 1139, vse k.o. 1334 – Črneča vas, vrednost, ki je dobljena po metodi donosne vrednosti gozda.

Vrednosti zemljišč na nivoju parcel in sklopov

Katastrska občina:	Parcelna številka	Površina zemljišč (ha)		Vrednost ocenjenih gozdnih zemljišč (€)	
		skupna	*gozdno zemljišče	skupna	v deležu dolžnika
Sklop 1					
1334 – Črneča vas	1131	0,3125	0,3125	867,95	867,95
Sklop 1 skupaj		0,3125	0,3125	867,95	867,95
Sklop 2					
1334 – Črneča vas	1137	0,3391	0,3391	1.142,26	1.142,26
1334 – Črneča vas	1139	0,2458	0,2458	1.017,25	1.017,25
Sklop 2 skupaj		0,5849	0,5849	2.159,51	2.159,51
SKUPAJ		0,8974	0,8974	3.027,46	3.027,46

* predmet cenitve

Skupna površina ocenjenih gozdnih zemljišč: 0,8974 ha

Skupna vrednost ocenjenih gozdnih zemljišč: 3.027,46 €
0,34 €/m²

Vrednost ocenjenih zemljišč v deležu dolžnika:

Andrej Kočevar, Oštrc 32, 8311 Kostanjevica na Krki 3.027,46 €

Zakon o gozdovih ne dovoljuje delitve gozdnih parcel manjših od 5,00 ha na še manjše enote. S tega vidika morebitna fizična delitev premoženja v naravi ne pride v poštev in ni vezana na dodatne nepredvidene stroške.

Parceli 1137 in 1139, k.o. 1334 – Črneča vas, v naravi tvorita funkcionalno celoto. Smiselno je, da se ju v primeru morebitne prodaje upošteva kot enoten sklop gozdnih zemljišč.

Parcelo 1131 je v primeru morebitne prodaje smiselno prodati s kmetijskim zemljiščem na parceli 1128, obe k.o. 1334 – Črneča vas, s katero tvori drugo samostojno enoto.

VI. Viri informacij in podatkov

Vrsta podatka	Vir	Lokacija
Osnovni gozdarski parametri in prostorske informacije iz veljavnih gozdnogospodarskih načrtov	ZGS	http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/
Cene lesa po skupinah GLS	DSC; SURS; Gozdarski inštitut Slovenije; Vigred d.o.o.; KZ Sevnica z.o.o.	https://sites.google.com/site/sicgs09/ http://wcm.gozdis.si/ http://www.stat.si/statweb
Tržne cene gozdarskih storitev (posek, spravilo, gojitvena in varstvena dela)	DSC; Gozdarski inštitut Slovenije (WoodChainManager)	https://sites.google.com/site/sicgs09/ http://wcm.gozdis.si/
Kartne podlage	GURS (prostorski informacijski sistem občin); ZGS	http://www.geoprostor.net/PisoPortal/Default.aspx http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/ http://www.e-prostor.gov.si/
Letna in polletna poročila o slovenskem trgu nepremičnin	GURS	http://www.e-prostor.gov.si/
Obrestna mera	DSICGS	3%

DSICGS – društvo sodnih cenilcev in izvedencev gozdarske stroke

ZGS – Zavod za gozdove Slovenije

SURS – Statistični urad RS

GURS – Geodetska uprava RS

Ostala uporabljena literatura:

Gozdarski priročnik / priredil Marijan Kotar. – Ljubljana: Oddelek za gozdarstvo in obnovljive gozdne vire Biotehniška fakulteta, 2003;

Darij Krajčič, Tomaž Hrovat, Milan Šinko, Gregor Danev, Tom Levanič, Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Silva Slovenica, Gozdarski inštitut Slovenije, Ljubljana 2013;

Pravilnik o financiranju in sofinanciranju vlaganj v gozdove (Uradni list RS, št. 71/04, 95/04, 37/05, 87/05, 73/08, 63/10, 54/14 in 60/15)