

Jošt JAKŠA, univ.dipl.ing.gozd.
sodni izvedenec in cenilec gozdarske stroke



Šenturška Gora 5a
4207 Cerklje na Gorenjskem
GSM 041 695 541
jost.jaksa@gmail.com

IZVEDENSKO MNENJE

2306 I 2612/2016

NAROČNIK: REPUBLIKA SLOVENIJA
Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10
1000 Ljubljana

ZADEVA: IZDELAVA IZVEDENSKEGA MNENJA V ZADEVI:
zadeva opr. št.: 3206 I 2612/2016

Šenturška Gora, 7. 11. 2021

KAZALO:

1. NALOGA	3
2. PREGLED DOKUMENTACIJE	3
3. OGLED PARCEL	3
4. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI:	4
4.1 VHODI ZA IZRAČUN STROŠKOV PO POSAMEZNI PARCELI oz. STRATUMU	4
5. GOZDNI FONDI	6
6. SKUPNA OCENJENA VREDNOST GOZDA OZ. GOZDNEGA ZEMLJIŠČA	11
SKLEP 1:	12
7. MNENJE O MOŽNOSTI DELITVE PARCEL	12
8. IZJAVA CENILCA	12

IZVEDENSKO MNENJE

1. NALOGA

Naloga cenilca je:

Skladno s sklepom Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. 3206 I 2612/2016, izdanem po višji sodniški pomočnici Branki Abram, z dne 14.10.2021, ki sodnemu cenilcu in izvedencu Joštu Jakši, nalaga, da po predhodnem ogledu na kraju samem, izdelava izvedensko mnenje o tržni vrednosti nepremičnin, ki so predmet sklepa, na dan valute cenitve.

2. PREGLED DOKUMENTACIJE

Dodatno dokumentacijo za izdelavo izvedenskega mnenja sem pridobil z javno dostopne dokumentacije Geodetske uprave Republike Slovenije, Zemljiške knjige, spletnih strani Ministrstva za kmetijstvo in okolje (GERK), prostorskega pregledovalnika Zavoda za gozdove Slovenije, spletnih strani Statističnega urada Republike Slovenije, prostorskega portala Mestne občine Ljubljana, portala podjetja SiDG in spletnih stran Društva sodnih izvedencev in cenilcev gozdarske stroke.

Javni vpogled v podatke Geodetske uprave Republike Slovenije (gov.si)

<https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>

<http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>

<http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/>

http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=16561550S&ti=&path=../Database/Okolje/16_gozdarstvo_lov/05_16564_les/&lang=2

[Urbinfo \(ljubljana.si\)](http://urbinfo.ljubljana.si)

<https://sites.google.com/site/sicgs09/pripomocki-za-delo/ceniki-lesa>

[Prodaja lesa in logistika \(sidg.si\)](#)

VALUTA CENITVE: 7. 11. 2021

3. OGLED PARCEL

O ogledu kraju samem je bil opravljen dne 6.11.2021. Na ogledu samem ni bilo strank ali zastopnikov. Ogled se je pričel ob 11:30 in je bil zaključen 12:20.

Parcela z ID znakom 1770-3020/1, je po dejanski rabi v celoti gozdno zemljišče. Leži severno pod cesto Zalog – Laze, med cesto in reko Savo. Površino porašča vrzelast gozd črne jelše, bresta lipe in gorskega javorja. Gozd je v razvojni fazi debeljaka, s posamičnimi podstojnimi drevesi tanjših premerov. Meje v naravi niso označene.

- | | |
|-----------------------------|---|
| ➤ matična podlaga: | kremenasti peščenjaki, rečne naplavine; |
| ➤ gojitvenorastišni razred: | varovalni gozdovi; |
| ➤ gozdna združba: | Blechno - fagetum; |
| ➤ tla: | globoka; |
| ➤ nadmorska višina: | 280 m n.m.v.; |
| ➤ zeliščni sloj: | zmeren, ponekod orlova praprotn; |
| ➤ kategorija gozdov: | varovalni gozd; |
| ➤ način spravila: | z adaptiranim traktorjem; |
| ➤ Natura 2000 | 100 %,. |

Parcela z ID znakom 1771-500/0, je po dejanski rabi v celoti gozdno zemljišče. Leži med polji na ravnini severno od naselja Spodnja Zadobrova. Površino porašča gozd hrasta in belega gabra. Gozd je v razvojni fazi debeljaka, s posamičnimi podstojnimi drevesi belega gabra. Meje v naravi niso označene.

- matična podlaga: karbonaten prod;
- gojitvenorastiščni razred: varovalni gozdovi;
- gozdna združba: QUERCO - CARPINETUM TYPICUM;
- tla: plitka;
- nadmorska višina: 280 m n.m.v.;
- zeliščni sloj: zmeren, ponekod orlova praprotn;
- kategorija gozdov: varovalni gozd;
- način spravila: z adaptiranim traktorjem;
- Natura 2000: 0 %,.

Gozd na obravnavanih parcelah za potrebe ocene vrednosti ni bilo potrebno stratificirati na različne stratumne. Glede na tip gozda in poraslost gozdnih tal je parcele obravnavane kot gozd, ki daje trajne letne donose.

Ocena lesne zaloge je bila opravljena z Bitterlichovo metodo, s prizmo, s kotnim številom 2, K2.

Pregled parcele, ki je predmet izvedenskega mnenja:

Ime k.o.	Šifra k.o.	Št. parcele	Površina parcele, v m ²	Površina gozda v cenitvi, (namenska raba) v m ²
Kašelj	1770	3020/1	1.558	1.558
Zadobrova	1771	500	636	636
SKUPAJ OCENJEVANO KOT GOZD			2.194	2.194

4. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI:

Izračun vrednosti je izdelan na podlagi metode donosne vrednosti gozda. Izračun vrednosti gozdnih zemljišč temelji na prirastku in čistem donosu, ki ga daje gozd. Čisti donos gozda je bruto donos gozda, zmanjšan za normirane stroške pridobivanja lesa (sečnja, spravilo, manipulacija na kamionski cesti, gradnje in vzdrževanje gozdnih vlakov) ter prispevka za gozdne ceste.

Vrednost gozdov, ki dajejo trajne lesne donose se računa po formuli

$$V = r / 0,0p$$

V - vrednost gozda

r - vrednost čistega letnega donosa

p - (obrestna mera) - odstotek realne rasti gozda

4.1 VHODI ZA IZRAČUN STROŠKOV PO POSAMEZNI PARCELI OZ. STRATUMU

Za izračun stroškov pridobivanja lesa je bila uporabljena Uredba o koncesiji za izkoriščanje gozdnih lasti Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 98/10, 98/12, 62/13, 90/13, 108/13 in 9/16 – ZG).



SEČNJA:

Za sečnjo iglavcev so bili pri izračunu za čas sečnje iglavcev (min/m^3) uporabljeni niz 3. Formula za izračun delovnega časa (NT_s) je:

$$\text{NT}_s = a \cdot \text{NTO}^b$$

NTO: neto prostornina (deblovina) posameznega za posek izbranega drevesa

a: koeficient enačbe iz preglednice 1.4

b: koeficient enačbe iz preglednice 1.4

Za sečnjo listavcev so bili pri izračunu za čas sečnje listavcev (min/m^3) uporabljen nizi 3. Formula za izračun delovnega časa (NT_s) je:

$$\text{NT}_s = a + b/\text{NTO}$$

NTO: neto prostornina (deblovina) posameznega za posek izbranega drevesa

a: koeficient enačbe iz preglednice 1.7

b: koeficient enačbe iz preglednice 1.7

Izračunani normativ se pomnoži s pripadajočim odstotkom bonifikacij.

Neto prostornina-deblovina (NTO) je bila izračunana iz izračunane lesne zaloge in iz ocenjenega števila dreves na ha.

ZBIRANJE**iglavci:**

Za zbiranje so bili uporabljeni normativi (min/t), ki veljajo za prilagojen kmetijski traktor, dve pogonski os – 4 x 4, vitel 2 x 5 t. Pogoji zbiranja so ugodni, pri čemer velja formula za izračun delovnega časa (NT_{sz}), preglednica 4.7:

$$\text{NT}_{sz} = (0,912/\text{NTO} + \text{ZBI} \cdot 0,072 + 0,528 + 0,72 \cdot \text{POD})/\text{fg} - \text{ugodno}$$

listavci:

Za zbiranje so bili uporabljeni normativi (min/t), ki veljajo za prilagojen kmetijski traktor, dve pogonski os – 4 x 4, vitel 2 x 5 t. Pogoji zbiranja so ugodni, pri čemer velja formula za izračun delovnega časa (NT_{sz}), preglednica 4.9:

$$\text{NT}_{sz} = (0,942/\text{NTO} + \text{ZBI} \cdot 0,072 + 0,924 + 0,72 \cdot \text{POD})/\text{fg} - \text{ugodno}$$

Izračunani normativ se pomnoži s pripadajočim odstotkom bonifikacij.

VLAČENJE:**iglavci:**

Za vlačenje so bili uporabljeni normativi (min/t), ki veljajo za prilagojen kmetijski traktor, dve pogonski os – 4 x 4, vitel 2 x 5 t. Pogoji vlačjenja so ravno in navzdol, pri čemer velja formula za izračun delovnega časa (NT_{sv}), preglednica 4.8:

$$\text{NT}_{sv} = 1,21 \cdot \text{VLA} + 2,03 - \text{ravno}$$

VLA: povprečna razdalja vlačjenja v hm (hekto metrih)

VLAČENJE:**listavci:**

Za vlačenje so bili uporabljeni normativi (min/t), ki veljajo za prilagojen kmetijski traktor, dve pogonski os – 4 x 4, vitel 2 x 5 t. Pogoji vlačjenja so ravno, pri čemer velja formula za izračun delovnega časa (NT_{sv}), preglednica 4.10:

$$NT_{sv} = 1,21 \cdot VLA + 2,03 - \text{ravno}$$

VLA: povprečna razdalja vlačjenja v hm (hekto metrih)

Izračunani normativ se pomnoži s pripadajočim odstotkom bonifikacij.

V izračunu vrednosti čistega donosa je v obliki skupne ocene stroškov, to je pribitka na normirane stroške, ki izhajajo iz stroškov gradnje in vzdrževanja vlak, stroškov gojenja in varstva gozdov ter prispevkov za vzdrževanje gozdnih cest, na eni strani in faktorjev, ki v danem režimu gospodarjenja vplivajo na zmanjšanje donosa kot so: povečanje proizvodnih stroškov zaradi manjše koncentracije sortimentov in podaljševanje starosti drevja za posek, osnovni izračun korigiran z 0 odstotki pribitka.

5. GOZDNI FONDI**parcela št. 3020/1, k.o. Kašelj****Naziv parcele:**

Ime k.o.	Šifra k.o.	Št. parcele	Površina parcele, v m ²	Površina ocenjevanja dela parcele gozd, v m ²
Kašelj	1770	3020/1	1.558	1.558

Koordinate stojišč na parceli št. 3020/1, k.o. Kašelj (natančnost +/- 6m):

Stojišče	Koordinata GKY	Koordinata GKX
I.	474294	103831
II.	474377	103867

Meritev lesne zaloge na parceli št. 3020/1, k.o. Kašelj:**Iglavci:**

Stojišče	drevesna vrsta - število			oblikovno število - HF		
	JELKA	SMREKA	RDEČI BOR	JELKA	SMREKA	RDEČI BOR
I.	0	0	0	0	0	0
II.	0	0	0	0	0	0

Listavci:

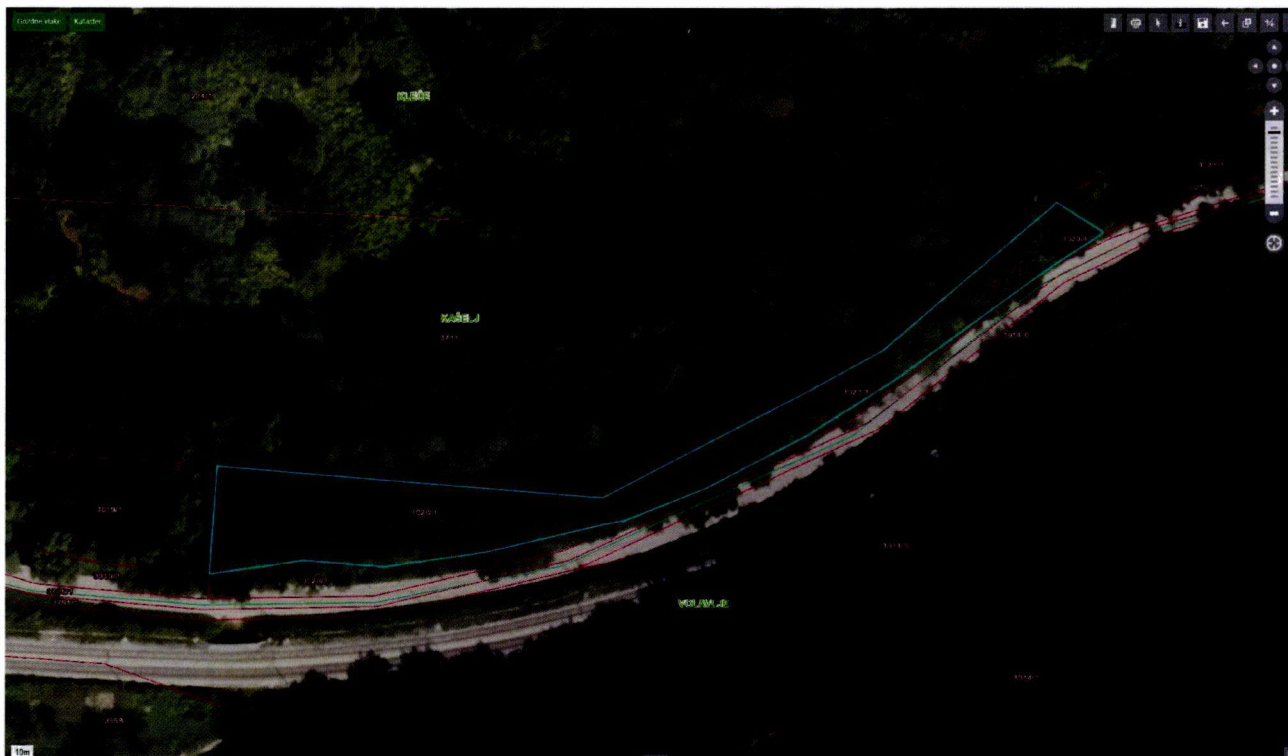
Stojišče	drevesna vrsta - število					oblikovno število - HF				
	JELŠA	BREST	JAVOR	LIPA	KOSTANJ	JELŠA	BREST	JAVOR	LIPA	KOSTANJ
I.	6	2	0	0	0	7,4	4,6	0	0	0
II.	0	1	1	3	0	0	8,1	6,7	9,1	0

Povprečne vrednosti gozdno lesnih sortimentov, ločeno po drevesnih vrstah, v EUR / m³

Vrednost gozdno lesnih sortimentov Po drevesnih vrstah V EUR / m ³ , Tehtana sredina, utež m ³	Povprečna vrednost v EUR / m ³	
	JELKA	0,00 €
	SMREKA	0,00 €
	RDEČI BOR	0,00 €
	JELŠA	42,40 €
	BREST	45,82 €
	JAVOR	48,72 €
	LIPA	40,63 €
	KOSTANJ	0,00 €
SKUPAJ		42,95 €

Izračun za parcelo št. 3020/1, k.o. Kašelj, računano na dan 7.11.2021:

Drevesna vrsta	drevesna vrsta delež v lesni zalogi %	m ³ /ha
JELKA	0%	0,00
SMREKA	0%	0,00
RDEČI BOR	0%	0,00
JELŠA	46%	44,40
BREST	18%	17,30
JAVOR	7%	6,70
LIPA	29%	27,30
KOSTANJ	0%	0,00
IZRAČUNI		
Lesna zaloga v m ³ / ha		95,70
Lesna zaloga v m ³ na parceli		14,91
Prirastek v m ³ / ha / leto		2,14
Prirastek v m ³ na parceli / leto		0,33
Donos na ha (v €)		92,2481 €
Donos na parceli (v €)		14,3723 €
Stroški na ha (v €)		23,1427 €
Stroški na parceli (v €)		3,6056 €
Čisti donos na ha (v €)		69,1054 €
Čisti donos na parcelo (v €)		10,7666 €
Vrednost parcele (v €)		358,8875 €
Vrednost na m² (v €)		0,2304 €
Vrednost deleža 1/1 (v €)		358,8875 €



Slika 1: Slika parcele št. 3020/1, k.o. Kašelj

PROSTOR PROSTORSKI PORTAL RS

Splošno iskanje **Napredno iskanje**

Šifra katastrske občine: 1770

Ime katastrske občine: KAŠELJ

Št. parcele: 3020/1

Št. stanovanja ali posl. prostora:

Občina:

Naselje:

Ulica:

Hišna št. in dodatek:

Podatki o parceli

Katastrska občina 1770 KAŠELJ, številka parcele 3020/1

Površina parcele (m²): 1.558

Urejena parcela: Ne

Katastrski dohodek (EUR): 4,74

Grafični prikaz:

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepravičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²) 1.558

DEJANSKA RABA **DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)**

gozdna zemljišča 100,0

NAMENSKA RABA **DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)**

površine cest 40,0

gozdna zemljišča 60,0

BONITETNE TOČKE 49

POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m²) 1.558

RASTIŠČNI KOEFICIENT GOZDA 9

ODPRTOST GOZDA 70

Slika 2: Podatki o parceli št. 3020/1, k.o. Kašelj

parcela št. 500, k.o. Zadobrova

Naziv parcele:

Ime k.o.	Šifra k.o.	Št. parcele	Površina parcele, v m ²	Površina ocenjevanja dela parcele gozd, v m ² ,
Zadobrova	1771	500	636	

Koordinate stojišč na parceli št. 500, k.o. Zadobrova (natančnost +/- 6m):

Stojišče	Koordinata GKY	Koordinata GKX
I.	468765	102594
II.	468724	102604

Meritev lesne zaloge na parceli št. 500, k.o. Zadobrova:

Iglavci:

Stojišče	drevesna vrsta - število			oblikovno število - HF		
	JELKA	SMREKA	RDEČI BOR	JELKA	SMREKA	RDEČI BOR
I.	0	0	0	0	0	0
II.	0	0	0	0	0	0

Listavci:

Stojišče	drevesna vrsta - število					oblikovno število - HF				
	BUKEV	HRAST	JAVOR	BELI GABER	KOSTANJ	BUKEV	HRAST	JAVOR	BELI GABER	KOSTANJ
I.	0	4	0	7	0	0	9,6	0	4,6	0
II.	0	4	0	5	0	0	9,1	0	4,6	0

Povprečne vrednosti gozdno lesnih sortimentov, ločeno po drevesnih vrstah, v EUR / m³

Vrednost gozdno lesnih sortimentov Po drevesnih vrstah V EUR / m ³ , Tehtana sredina, utež m ³	Povprečna vrednost v EUR / m ³	
	JELKA	0,00 €
	SMREKA	0,00 €
	RDEČI BOR	0,00 €
	BUKEV	0,00 €
	HRAST	76,83 €
	JAVOR	0,00 €
	BELI GABER	41,00 €
	KOSTANJ	0,00 €
SKUPAJ		61,62 €

Izračun za parcelo št. 500, k.o. Zadobrova, računano na dan 7.11.2021:

Drevesna vrsta	drevesna vrsta delež v lesni zalogi %	m ³ /ha
JELKA	0%	0,00
SMREKA	0%	0,00
RDEČI BOR	0%	0,00
BUKEV	0%	0,00
HRAST	58%	74,80
JAVOR	0%	0,00
BELI GABER	42%	55,20
KOSTANJ	0%	0,00
IZRAČUNI		
Lesna zaloga v m ³ / ha		130,00
Lesna zaloga v m ³ na parceli		8,27
Prirastek v m ³ / ha / leto		2,95

Prirastek v m ³ na parceli / leto	0,19
Donos na ha (v €)	177,2679 €
Donos na parceli (v €)	11,2742 €
Stroški na ha (v €)	33,6800 €
Stroški na parceli (v €)	2,1420 €
Čisti donos na ha (v €)	143,5879 €
Čisti donos na parcelo (v €)	9,1322 €
Vrednost parcele (v €)	304,4064 €
Vrednost na m² (v €)	0,4786 €
Vrednost deleža 1/1 (v €)	304,4064 €



Slika 3: Slika parcele št. 500, k.o. Zadobrova

PROSTOR PROSTORSKI PORTAL RS

Splošno iskanje Napredno iskanje

Šifra katastrske občine
1771

Ime katastrske občine
ZADOBROVA

Št. parcele Št. stavbe Št. dela stavbe
500

Št. stanovanja ali posl. prostora

Občina

Naselje

Ulica

Hišna št. in dodatek

Identifikator G/I

Podatki o parceli

Katastrska občina 1771 ZADOBROVA, številka parcele 500

Površina parcele (m²) 636 Katastrski dohodek (EUR) 0,87
Urejena parcela Ne Grafični prikaz

Podrobni podatki o parceli

Legenda podatkov: Register nepremičnin Zemljiški kataster

POVRŠINA PARCELE (m²) 636

DEJANSKA RABA DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
gozdna zemljišča 100,0

NAMENSKA RABA DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
gozdna zemljišča 100,0

BONITETNE TOČKE 37
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m²) 636

RASTIŠČNI KOEFICIENT GOZDA 11
ODPRTOST GOZDA 100

Posebni režimi za kmetovanje Deleži posebnega režima na parceli (%) Dejanska raba
G_VAR_MP 99,7 gozdna zemljišča

Legenda posebnih režimov kmetovanja

Slika 4: Podatki o parceli št. 500, k.o. Zadobrova

Vir cen lesa in stroškov dela: ceniki SiDG in ceniki odkupovalcev lesa

6. SKUPNA OCENJENA VREDNOST GOZDA OZ. GOZDNEGA ZEMLJIŠČA

Ocenjena vrednost nepremičnin, ki so predmet cenitve, na dan 7. 11. 2021

Ime k.o.	Šifra k.o.	Št. parcele	Površina parcele, v m ²	Površina gozda v cenitvi, (dejanska raba) v m ²	Vrednost ocenjene nepremičnine, ki se jo ocenjuje kot gozd V EUR za del 1/1	Vrednost ocenjene nepremičnine, ki se jo ocenjuje kot gozd V EUR za del 1/1
Kašelj	1770	3020/1	1.558	1.558	358,89	358,89
Zadobrova	1771	500	636	636	304,41	304,41
SKUPAJ OCENJEVANO KOT GOZD			2.194	2.194	663,30	663,30

SKLEP 1:

Vrednost nepremičnin z ID znakom 1770-3020/1 in 1770-500, ki se jih ceni kot gozd, ocenjenih na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, ki je predmet te cenitve, v deležu 1/1, je na dan valute je:

=663,30 EUR

Z besedo: Šeststotriinšestdeset 30/100 evrov

7. MNENJE O MOŽNOSTI DELITVE PARCEL

Skladno s 6. točko 47. člena Zakona o gozdovih (Ur. l. RS, št. 30/1993 in spremembe), ki definira možnost delitve gozdnih parcel in se glasi:

- »(6) Zemljiške parcele, ki so gozd in so manjše od 5 hektarjev, se lahko deli samo, če:*
- ni v prostorskih aktih na taki zemljiški parceli ali njenem delu določena namenska raba gozd ali*
 - je to potrebno zaradi gradnje javne infrastrukture ali*
 - so v solastnini z Republiko Slovenijo ali lokalno skupnostjo«,*

fizična delitev posamezne zemljiške parcele, ki je gozd in je manjša od 5 ha, **ni možna**. Zakon o gozdovih daje možnost delitve posamezne zemljiške parcele, ki je gozd in je manjša od 5 ha le za primer solastništva, če je zemljiška parcela, ki je gozd in je manjša od 5 ha v solastnini z Republiko Slovenijo. Ker v danem primeru ni solastnine z Republiko Slovenijo, delitev ni možna.

8. IZJAVA CENILCA

Upoštevani predpisi in strokovne podlage za izračun vrednosti odškodnine :

- Zakon o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17),
- Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Uradni list RS, št. 13/14 – uradno prečiščeno besedilo, 10/15 – popr., 27/16, 31/16 – odl. US, 38/16 – odl. US, 63/16 – ZD-C, 500/18 – odl. US, 5009 – odl. US, 74/20 – odl. US in 85/20 – odl. US),
- Uredba o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 98/2010 in dop.), priloga Normativi gozdnih del,
- cenik gozdnih sortimentov: ceniki SKZG in odkupovalcev lesa,
- priporočila društva SIC gozdarske stroke za ocenjevanje vrednosti kmetijskih zemljišč.

Izjava cenilca:

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu 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 prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali

pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj ali sklepov tega poročila;

- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, 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 to poročilo sestavljeno v skladu z določili, ki jih vsebujejo Slovenski poslovnifinančni standardi.



Jošt JAKŠA, univ. dipl. ing. gozd.
soodvisni izvedenec in cenilec gozdarske stroke

Šenturška Gora, 7. 11. 2021

