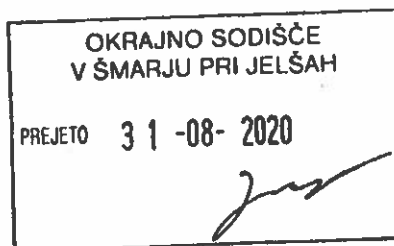


Bojan Jurko univ. dipl.inž. gozdarstva
gozdarski sodni cenilec in izvedenec
Škvarčeva 10
3000 Celje



OCENA TRŽNE VREDNOSTI GOZDA IN GOZDNEGA ZEMLJIŠČA
v izvršilni zadevi I 187/2019

1. Naročnik cenitve:

Okrajno sodišče v Šmarju pri Jelšah, sklep z dne 20. 7. 2020, okrajna sodnica Aleksandra Gostečnik.

2. Predmet in namen cenitve:

Sodišče je odredilo izdelavo cenitve tržne vrednosti nepremičnin, gozdov in gozdnih zemljišč, ki so v lasti ali v solastnini

3. Podatki o nepremičninah:

katastrska občina	parcelna številka	Lastniški delež	celotna površina v m ²	površina gozda m ²
Rajnkovec	517/1	3/4	16.998	16.998
	517/2	3/4	640	640
	534/1	1/1	7463	7351
	246	3/4	4298	580
	250/1	3/4	7322	476
skupaj			36.721	26.045

Ostale dele parcel, ki po dejanski rabi niso gozdna zemljišča št. 246, 250/1 in 534/1 k.o. Rajnkovec bo ocenil cenilec kmetijske stroke.

4. Opis metodologije

Cenitev je narejena na osnovi terenskega ogleda z dne 20. 8. 2020.

12

Poleg ugotovljenega stanja na terenu so bili pri izdelavi cenitve uporabljeni še podatki iz gozdnogospodarskega načrta gozdnogospodarske enote Šmarje za oddelek 41008 B (podatki Zavoda za gozdove Slovenije – Območna enota Celje), ocena sortimentacije stoječega gozdnega drevja, kalkulacijski elementi (priloga 2 Uredbe o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti Republike Slovenije - normativi gozdnih del – Ur. l. RS 98/2012) ter cene gozdno lesnih sortimentov družbe Slovenski državni gozdovi d.o.o. Za izračun so bile upoštevane Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Krajčič D., Hrovat T., Šinko M., Danev G., Levanič T., Ljubljana 2013 ter publikacija Cenitev gozdov in gozdnih škod; Winkler I., Ljubljana 1996

5. Cenitev

Uporabljena je metoda donosne vrednosti gozdov.

Metoda donosne vrednosti gozdov, ki dajejo trajne letne donose, predstavlja izračun vrednosti čistega donosa gozda, to je vrednosti, ki bi jo lastnik gozda lahko trajno dobival pri gospodarjenju z gozdom. Ta vrednost je renta, ki jo lahko lastnik trajno koristi, proizvodna sposobnost gozda pa ostaja nespremenjena oziroma in se lahko, odvisno od vlaganj v gozd (vlaganja v odprtost gozda, obseg gojitvenih in varstvenih del), tudi povečuje.

Čisti donos gozda je bruto donos (letni prirastek pomnožen s povprečno prodajno ceno sortimentov), zmanjšan za normirane stroške pridobivanja lesa.

Pri izračunu vrednosti za gozdove, ki dajejo trajne je bil uporabljen obrestno obrestni obrazec za začetno vrednost večne letne rente:

$$K = R \times 1/0,0p$$

kjer je: - K (ocenjena prodajna vrednost enega hektarja gozdne parcele)

- R (letna hektarska vrednost čistega donosa)

- p (odstotek realne rasti gozda – 3%)

Parceli št. 246 in 250/1 k.o. Rajnkovec

Opis gozda :

Z grmičevjem zaraščajoče se gozdne površine, brez lesne zaloge

Površino ocenim kot golo gozdno zemljišče po ceni **0,20 €/m²**



Fotografija št. 1: zemljišče na parcelah št. 246 in 250/1 k.o. Rajnkovec, fotografirano 20. 8. 2020

Parcele št. 517/1, 517/2 in 534/1 k.o. Rajnkovec

Opis gozda:

- Lega: V, S
- Relief: blago nagnjena pobočja
- Sestoj: debeljak, delno sestoj v obnovi, rahlo vrzelast. Prevladuje bukev (80%) s primesjo hrasta gradna in ostalih trdih listavcev. Na parceli 517/1 je nekaj dreves smreke.
- Rodovitnost: prav dobra
- Rastnost sestoja: prav dobra
- Lesna zaloga : 290 neto m³
- Prirastek: 7,5 neto m³/ha/leto
- Zarast: 0,8
- Spravilne razmere: navzdol na razdalji 300 m
- Sortimentacija:
 - iglavci
 - Hloderina 70 %
 - Celoluzni les 30 %
 - Listavci
 - Hloderina 30%
 - Drva 70%

Ar

Izračun vrednosti za 1 m2:

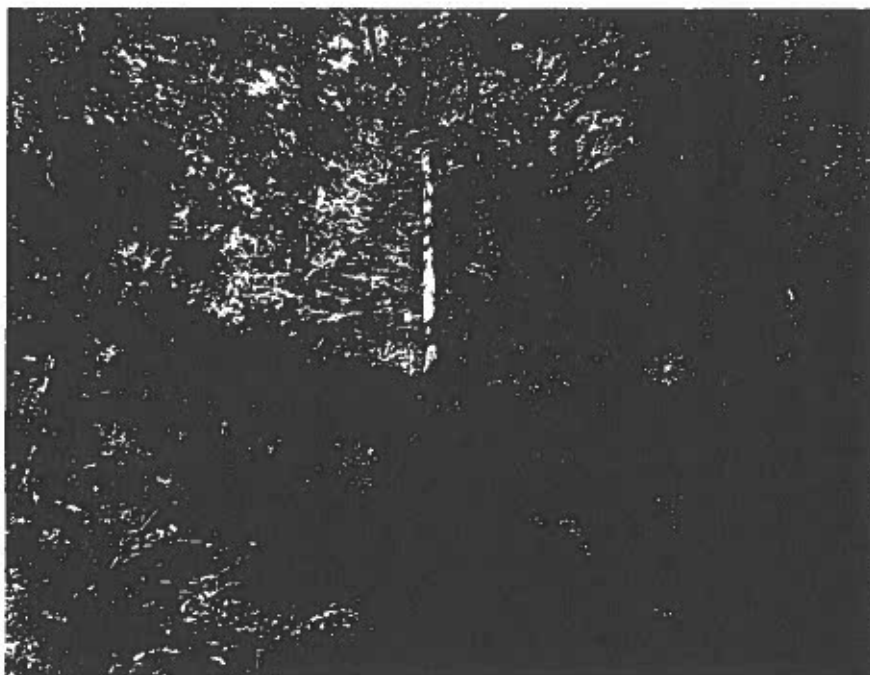
Letna hektarska vrednost čistega donosa: $7,5 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{leto} * 24,5 \text{ €/m}^3 = 183,75 \text{ €}$

Vrednost 1 m2 gozda: $183,75 \text{ €} * (1/ 0.03) / 10.000 = 0,613 \text{ €/m}^2$

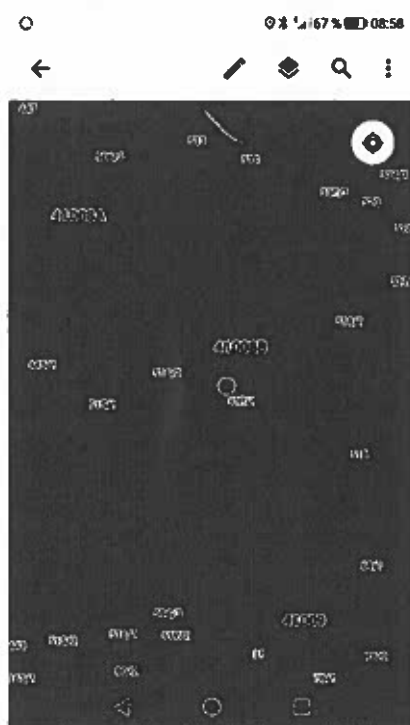


Fotografija št. 2: Bukov sestoj na parceli št. 517/1 k.o. Rajnkovec, fotografirano 20. 8. 2020

16



Fotografija št. 3: Vrzelaš sestoj na parceli št. 534/1 k.o. Rajnkovec, fotografirano 20. 8. 2020



~

6. Povzetek:

Povzetek vrednosti po posameznih gozdnih parcelah

katastrska občina	parcelna številka	Površina gozda (m2)	cena /m2 (€)	Lastniški delež	Vrednost solastniškega deleža (€)
Rajnkovec	517/1	16.998	0,613	0,75	7814,83
	517/2	640	0,613	0,75	294,24
	534/1	7351	0,613	1,00	4506,16
	246	580	0,20	0,75	87,00
	250/1	476	0,20	0,75	71,40
skupaj		26.045			12.773,63

7. Uporabljeni viri

- Terenski ogled z dne 20. 8. 2020
- Gozdno gospodarski načrt gozdno gospodarske enote Šmarje za odsek 41008 a
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Krajčič D., Hrovat T., Šinko M., Danev G., Levanič T., Ljubljana 2013
- Cenitev gozdov in gozdnih škod; Winkler I., Ljubljana 1996

Celje, 24. 8. 2020

Cenilec
Bojan Jurko

