



Marko Udovič

Sodni cenilec in sodni izvedenec gozdarske stroke

Kraigherjeva 4, 6230 Postojna; Tel. 05-720-32-86; 041-657-304

Postojna: 20. 03. 2019

**Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10
1000 LJUBLJANA**

Zadeva: cenitev tržne vrednosti gozdov

V izvršilni zadevi upnika Slovensko zavarovalno združenje Gospodarsko interesno združenje, Železna cesta 14, Ljubljana, proti dolžniku Tone Križman, mi je Okrajno sodišče v Ljubljani, s sklepom opr. št. **3206 I 4136/2017**, z dne 08. 01. 2019, prejetim 14. 01. 2019, naložilo, da opravi cenitev tržne vrednosti gozda na parcelah št.: 1372/16 v k.o. Golo (1708), last dolžnika do celote ($\frac{1}{1}$) ter parcelah št. 2632, 2633 in 2728, vse v k.o. Ig (1700), last dolžnika do tretjine ($\frac{1}{3}$).

Prvoten ogled gozda na terenu, ki je bil napovedan za 04. 02. 2019 sem moral zaradi slabega vremena (snega) odpovedati. Zaradi napovedanih neugodnih vremenskih razmer (snega) sem Okrajno sodišče v Ljubljani z dopisom z dne 29. 1. 2019 zaprosil za podaljšanje roka za izdelavo cenilnega izvida.

Ogled na terenu sem tako opravil šele 25. 02. 2019. O ogledu na terenu, so bili s priporočeno pošto obveščeni: 1. dolžnik Tone Križman in upnik Slovensko zavarovalno združenje, Železna cesta 14, Ljubljana. Iz vpogleda na spletni strani Pošte Slovenije, na katerih se sledi vročanje priporočenih poštnih pošiljk, je razvidno, da je bila pošta vsem strankam vročena. Ogleda gozda na terenu, ki je bil opravljen 25. 02. 2019, se je udeležil samo dolžnik Tone Križman in to samo parcele št. 1372/16 v k.o. Golo.

Namen cenitve je ugotoviti tržno vrednost gozda zaradi sodne izterjave dolga.

Cenitev je opravljena po veljavni metodologiji, pri tem sem upošteval sledeče podatke in vire:

- Terenski ogled gozdov in cenitev lesne zaloge dne 25. 02. 2019.
- Gozdnogospodarski načrt GGE Mokrec (2012-2021) in GGE IG (2015 – 2024).
- Stroške sečnje in spravila lesa, ki se jih uporablja pri delu v okoliških gozdovih.
- Cenik družbe SiDG d.o.o. za prodajo gozdnih lesnih sortimentov iz državnih gozdov za marec 2019 dostopen na spletnih straneh SiDG d.o.o.
- Gozdarski priročnik, BTF oddelek za gozdarstvo, Ljubljana, 1992.
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Gozdarski inštitut Slovenije, Ljubljana, 2013.
- Odredbo o določitvi normativov za dela v gozdovih (Ur. List RS št. 11/99).
- Dr. Iztok Winkler: Cenitev gozdov in gozdnih škod, Ljubljana, 1999.
- spletni portal Prostor dostopen na spletnih straneh GURS-a.
- spletni portal GERK dostopen na spletnih straneh MKGP.
- spletni portal PREGLEDOVALNIK dostopen na spletnih straneh Zavoda za gozdove Slovenije.

Z vpogledom v e-zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da na parcelah št. 1372/16 v k.o. Golo (1708), ter parcelah št. 2633 in 2728, vse v k.o. Ig (1700), ni vpisana nobena služnost, stvarno breme ali stavbna pravica, ki po 174. členu ZIZ (Ur. list RS št. 3/07) s prodajo nepremičnine ne ugasnejo. Na parceli št. 2632 v k.o. Ig (1700) pa je vpisano stvarno breme preužitka, vendar glede na datum (starost) vpisa tega bremena v zemljiško knjigo (26. 11. 1921) verjetno ni več aktualno in tako nima vpliva na tržno ceno navedene parcele.

Parcela št.: 1372/16 v k.o. Golo, odd. B19, GGE Mokrec.

Stanje po katastru: 1,7489 ha, boniteta zemljišča 22 točk.

Lastniško stanje: parcela je v lasti dolžnika Križman Toneta do celote (¹/₁).

Opis gozda: parcela je v naravi v celoti, na površini 1,7489 ha, obrasla z mešanim gozdom bukve in jelke s šopasto primesjo gorskega javorja in črnega gabra. Vrzeli porašča podmladek bukve in g. javorja pomanjkljive zasnove. Gozd je pomanjkljivo negovan. Lesna zaloga 170 m³/ha (bukev 50 %, jelka 15 %, g. javor 20 %, o. t. listavci 15 %). Povprečno drevo: iglavci 1,0 m³ neto, listavci 0,6 m³ neto. Tekoči prirastek: iglavci 0,6 m³/ha neto (3,0 % od lesne zaloge), listavci 3,8 m³/ha neto (3,0 % od lesne zaloge listavcev). Kvaliteta lesa iglavcev in listavcev dobra. Parcela leži na pobočju hriba na predelu z ledinskim imenom Dolina Koprivnica, oddaljena 2,8 km jugozahodno od naselja Golo. Gozdna združba je *Abieti-Fagetum dinaricum omphalodetosum* (dinarski gozd jelke in bukve oblika s pomladansko torilnico), matična podlaga apnenec, tla so rjava pokarbonatna tla, plitva do srednje globoka, teren gladek z majhno površinsko skalovitostjo, nagib terena do 20 %, prevladuje jugovzhodna ekspozicija, nadmorska višina 830 – 865 m. Tarife: iglavci V₆ in listavci V₆. Vitalnost vseh drevesnih vrst je dobra. Parcela je zadovoljivo odprta s traktorskimi vlakami.

Vhodi za sečnjo, spravilo, gojitvena in varstvena dela in gradnjo vlak:

- **Sečnja:** iglavci in listavci niz 1, dodatki + 20 % za popoln gozdni red pri iglavcih, dnina 162,24 €/Ndan.
- **Spravilo:** adaptiran kmetijski traktor pogon na vsa 4 kolesa, kategorija zbiranja sr. ugodno 20 m, razdalja vlačena 500 m, navzdol, dodatek za proti vzpone + 10 %, dnina 281,16 €/Ndan.
- **Gojitvena in varstvena dela:** priprava sestoja za naravno nasemenitev, 30 % površine parcele, 1x/10 let, 2 dnini/ha, dnina 162,24 €/Ndan.
- **Gradnja vlak:** ni potrebna.
- **Prispevek za vzdrževanje gozdnih cest:** 14,7 % od kat. dohodka gozdov po katastru (3,24 €/ha/leto).
- **Donos:** 3% letno.

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI GOZDA (gozd s trajnimi donosi)

Izračun čistega donosa lesa:

	Iglavci €/m ³	Listavci €/m ³	€/m ³
Vrednost lesa na kamionski cesti	59,75	61,00	
Stroški sečnje	11,03	9,94	
Stroški spravila lesa	8,54	9,82	
Stroški gojenja in varstva gozdov	2,21	2,21	
Stroški gradnje vlak	0,00	0,00	
Stroški vzdrževanja gozdnih cest	0,74	0,74	
Čisti donos (€/m ³)	37,23	38,29	38,15
Tekoči prirastek (m ³ /ha neto)	0,6	3,8	4,4
Čisti donos (€/ha)	22,34	145,50	167,84

Kapitalizirana vrednost čistega donosa: 167,84 €/ha/0,03 = **5.594,67 €/ha**

Tržna vrednost gozda na parceli št. 1372/16 v k.o. Golo (1708), last dolžnika Križman Toneta do celote (¹/₁), na dan 20. 03. 2019 znaša:

$$\underline{\underline{5.594,67 \text{ €/ha} \times 1,7489 \text{ ha} = 9.784,51 \text{ €}}}$$

Parceli št.: 2632 in 2633 v k.o. Ig, odd. D02, GGE Ig.

Stanje po katastru: parcela št. 2632 0,9398 ha, boniteta zemljišča 22 točk,
parcela št. 2633 1,8681 ha, boniteta zemljišča 22 točk.

Lastniško stanje: parceli sta v lasti dolžnika Križman Toneta do tretjine ($\frac{1}{3}$).

Opis gozda: parceli ležita skupaj in sta v naravi v celoti, na površini 2,8079 ha, obrasli z mešanim gozdom bukve in jelke s posamično primesjo gorskega javorja, gradna in ostalih trdih listavcev. Vrzeli porašča podmladek listavcev pomanjkljive zasnove. Gozd je pomanjkljivo negovan. Lesna zaloga 270 m³/ha (bukve 30 %, jelka 40 %, g. javor 20 %, graden 5 %, o. t. listavci 5 %). Povprečno drevo: iglavci 1,0 m³ neto, listavci 0,6 m³ neto. Tekoči prirastek: iglavci 2,3 m³/ha neto (2,5 % od lesne zaloge), listavci 3,5 m³/ha neto (2,5 % od lesne zaloge listavcev). Kvaliteta lesa iglavcev in listavcev dobra. Parceli ležita na ravnini na predelu z ledinskim imenom Bosteča Luža, oddaljeni 1,0 km zahodno od naselja Dobravica. Gozdna združba je *Abieti-Fagetum dinaricum clematidetosum* (dinarski gozd jelke in bukve oblika s srobotom), matična podlaga apnenec, tla so rjava pokarbonatna tla, plitva do srednje globoka, teren vrtačast s srednjo površinsko skalovitostjo, nagib terena do 15 %, vse ekspozicije, nadmorska višina 465 – 485 m. Tarife: iglavci V₆ in listavci V₆. Vitalnost vseh drevesnih vrst je dobra. Parcela je pomanjkljivo odprta s traktorskimi vlakami.

Vhodi za sečnjo, spravilo, gojitvena in varstvena dela in gradnjo vlak:

- **Sečnja:** iglavci in listavci niz 1, dodatki + 20 % za popoln gozdni red pri iglavcih, dnina 162,24 €/Ndan.
- **Spravilo:** adaptiran kmetijski traktor pogon na vsa 4 kolesa, kategorija zbiranja sr. ugodno 20 m, razdalja vlačanja 400 m, ravno, dnina 281,16 €/Ndan.
- **Gojitvena in varstvena dela:** priprava sestoja za naravno nasemenitev, 30 % površine parcele, 1x/10 let, 2 dnini/ha, dnina 162,24 €/Ndan.
- **Gradnja vlak:** gradnja 200 m vlak, 1x/30 let, strošek gradnje 3 €/m.
- **Prispevek za vzdrževanje gozdnih cest:** 14,7 % od kat. dohodka gozdov po katastru (3,24 €/ha/leto).
- **Donos:** 3% letno.

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI GOZDA (gozd s trajnimi donosi)

Izračun čistega donosa lesa:

	Iglavci €/m ³	Listavci €/m ³	€/m ³
Vrednost lesa na kamionski cesti	59,75	64,00	
Stroški sečnje	11,03	9,94	
Stroški spravila lesa	8,05	9,26	
Stroški gojenja in varstva gozdov	1,68	1,68	
Stroški gradnje vlak	3,68	3,68	
Stroški vzdrževanja gozdnih cest	0,56	0,56	
Čisti donos (€/m ³)	34,75	38,88	37,24
Tekoči prirastek (m ³ /ha neto)	2,3	3,5	5,8
Čisti donos (€/ha)	79,93	136,08	216,01

Kapitalizirana vrednost čistega donosa: 216,01 €/ha/0,03 = **7.200,17 €/ha**

Tržna vrednost gozda na parcelah št.: 2632 in 2633, obe v k.o. Ig (1700), last dolžnika Križman Toneta do tretjine ($\frac{1}{3}$), na dan 20. 03. 2019 znaša:

$$\underline{\underline{7.200,17 \text{ €/ha} \times 2,8079 \text{ ha} \times \frac{1}{3} = 6.739,12 \text{ €}}}$$

Parcela št.: 2728 v k.o. Ig, odd. D05, GGE Ig.

Stanje po katastru: 1,1585 ha, boniteta zemljišča 22 točka.

Lastniško stanje: parcela je v lasti dolžnika Križman Toneta do tretjine ($\frac{1}{3}$).

Opis gozda: parcela je v naravi v celoti, na površini 1,1585 ha, obrasla z mešanim gozdom bukve in jelke s posamično primesjo smreke, gorskega javorja in ostalih trdih listavcev. Vrzeli porašča podmladek listavcev pomanjkljive zasnove. Gozd je nenegovan. Lesna zaloga 170 m³/ha (bukev 30 %, jelka 30 %, č. gaber 30 %, g. javor 5 %, smreka 5 %). Povprečno drevo: iglavci 0,7 m³ neto, listavci 0,5 m³ neto. Tekoči prirastek: iglavci 1,5 m³/ha neto (3,0 % od lesne zaloge), listavci 2,9 m³/ha neto (3,0 % od lesne zaloge listavcev). Kvaliteta lesa iglavcev in listavcev slaba. Parcela leži na vznožju hriba na predelu z ledinskim imenom Prevratje, oddaljena 1,0 km severozahodno od naselja Škrilje. Gozdna združba je *Abieti-Fagetum dinaricum clematidetosum* (dinarski gozd jelke in bukve oblika s srobotom), matična podlaga apnenec, tla so rjava pokarbonatna tla, plitva do srednje globoka, teren valovit s srednjo površinsko skalovitostjo, nagib terena do 15 %, prevladuje zahodna ekspozicija, nadmorska višina 550 – 585 m. Tarife: iglavci V₆ in listavci V₅. Vitalnost vseh drevesnih vrst je dobra. Parcela je zadovoljivo odprta s traktorskimi vlakami.

Vhodi za sečnjo, spravilo, gojitvena in varstvena dela in gradnjo vlak:

- **Sečnja:** iglavci in listavci niz 1, dodatki + 20 % za popoln gozdni red pri iglavcih, dnina 162,24 €/Ndan.
- **Spravilo:** adaptiran kmetijski traktor pogon na vsa 4 kolesa, kategorija zbiranja sr. ugodno 20 m, razdalja vlačanja 300 m, navzdol, dnina 281,16 €/Ndan.
- **Gojitvena in varstvena dela:** nega drogovnjaka, 30 % površine parcele, 1x/10 let, 2 dnini/ha, dnina 162,24 €/Ndan.
- **Gradnja vlak:** ni potrebna.
- **Prispevek za vzdrževanje gozdnih cest:** 14,7 % od kat. dohodka gozdov po katastru (3,24 €/ha/leto).
- **Donos:** 3% letno.

IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI GOZDA (gozd s trajnimi donosi)

Izračun čistega donosa lesa:

	Iglavci €/m ³	Listavci €/m ³	€/m ³
Vrednost lesa na kamionski cesti	58,25	60,25	
Stroški sečnje	12,75	10,79	
Stroški spravila lesa	7,39	8,14	
Stroški gojenja in varstva gozdov	2,21	2,21	
Stroški gradnje vlak	0,00	0,00	
Stroški vzdrževanja gozdnih cest	0,74	0,74	
Čisti donos (€/m ³)	35,16	38,37	37,28
Tekoči prirastek (m ³ /ha neto)	1,5	2,9	4,4
Čisti donos (€/ha)	52,74	111,27	164,01

Kapitalizirana vrednost čistega donosa: 164,01 €/ha/0,03 = **5.467,10 €/ha**

Tržna vrednost gozda na parceli št.: 2728 v k.o. Ig (1700), last dolžnika Križman Toneta do tretjine ($\frac{1}{3}$), na dan 20. 03. 2019 znaša:

$$\underline{\underline{5.467,10 \text{ €/ha} \times 1,1585 \text{ ha} \times \frac{1}{3} = 2.111,21 \text{ €}}}$$

Marko Udovič

Sodni cenilec in sodni izvedenec gozdarske stroke

Kraigherjeva 4, 6230 Postojna; Tel. 05-720-32-86; 041-657-304

POVZETEK

Parcela št.	k.o.	Površina parcele (ha)	Površina gozda (ha)	Delež last dolžnika Križman Toneta	Tržna vrednost gozda na 20. 03. 2019 (€/ha)	Tržna vrednost gozda last dolžnika Križman Toneta na 20. 03. 2019 (€)
1372/16	Golo	1,7489	1,7489	$\frac{1}{1}$	5.594,67	9.784,51
2632	Ig	0,9398	0,9398	$\frac{1}{3}$	7.200,17	2.255,57
2633	Ig	1,8681	1,8681	$\frac{1}{3}$	7.200,17	4.483,55
2728	Ig	1,1585	1,1585	$\frac{1}{3}$	5.467,10	2.111,21
Skupaj		5,7153	5,7153			18.634,84

Tržna vrednost gozda na parcelah št.: 1372/16 v k.o. Golo (1708), ter na parcelah št.: 2632, 2633 in 2728 vse v k.o. Ig (1700), last dolžnika Križman Toneta, na dan 20. 03. 2019, skupaj znaša:

18.634,84 €.



Marko Udovič
Sodni cenilec gozdarske stroke

Marko Udovič

Okrajno sodišče v Ljubljani
Miklošičeva 10
1000 LJUBLJANA

