

Frenk Prelec, univ. dipl. inž. gozd.
Stalni sodni izvedenec in cenilec gozdarske stroke
Zarečje 46, 6250 Ilirska Bistrica



Okrajno sodišče v Ilirski Bistrici

Prejeto neposredno - po pošti (navadno - priporočeno)

30. 03. 2020

v izvodih

s prilogami.

Poslano po pošti,

priporočeno

R. št.

Pisanje taksirano €, pisanje prejeto
brez takse. Prejete vrednosti (denar, taksne vrednotnice
in podobno):

Potpisani:

CENILNI ELABORAT

ZA OCENO TRŽNE VREDNOSTI PARCEL:

- Parcelna številka 976/9, k.o. Koritnice
- Parcelna številka 1109/1, k.o. Koritnice

Zarečje, 26. 03. 2020



S sklepom Okrajnega sodišča v Ilirski Bistrici I 36/2019, z dne 10. januarja 2020, me je okrajna sodnica Aleksandra Mirc Gombač v izvršilni zadevi upnika: REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije, Ferrarska ulica 005b, Koper – Capodistria, zoper dolžnika: VINKO SEDMAK, Partizanska ulica 13c, Koper – Capodistria, določila za cenilca gozdarske stroke z nalogo, da ocenim vrednost gozda na parceli številka 976/9, k.o. Koritnice, last dolžnika do 1/4.

Pri pregledu dokumentacije in ogledu na kraju samem sem ugotovil, da je parcela št. 976/9, k.o. Koritnice praktično v celoti poraščena z drevjem, zato sem v dogovoru s cenilko kmetijske stroke parcelo v celoti ocenil jaz.

S cenilko kmetijske stroke sva se soglašala, da je parcela 1109/1, k.o. Koritnice praktično v celoti poraščena, oziroma se zarašča, zato sem tudi to parcelo ocenil.

Ogled parcel sem opravil dne 21.03.2020.

A. Opis stanja zemljišča, ki je po naravi gozd

1. Parcela št. 976/9 k.o. Koritnice, površine 39 10 m², GGE Trnovo, oddelek 05018A
 - Lega: Južno pobočje
 - Geološka podlaga: apnenec
 - Tla: Rjava tla
 - Gozdna združba: Primorsko hrastovje in črnogabrovje
 - Rastiščenogojitveni razred: Toploljubna hrastovja na karbonatih
 - Bonitetne točke: 18
 - Sestoj: Termofilni gozd cera - 95%, s posamično primesjo termofilnih listavcev – 5%. Gozd je v razvojni fazi drogovnjaka in je glede na rastiščne razmere povprečne kvalitete. Pričakujemo lahko proizvodnjo slabe hlodovine in drv (drva 55%, hlodi B 20%, hlodi C 25%). Sečno pravilni pogoji so zadovoljivi (povprečno debelinski razred B, ugodne delavne razmere).
2. Parcela št. 1109/1 k.o. Koritnice, površine 1 10 70 m², GGE Trnovo, oddelek 05019A
 - Lega: Južno pobočje
 - Geološka podlaga: apnenec
 - Tla: Rjava tla
 - Gozdna združba: Primorsko hrastovje in črnogabrovje
 - Rastiščenogojitveni razred: Gozdovi toplotljubnih listavcev na karbonatih
 - Bonitetne točke: 19
 - Sestoj: Termofilni gozd črnega gobra - 75%, s posamično do skupinsko primesjo termofilnih listavcev – 25%. Gozd je v razvojni fazi drogovnjaka in je glede na rastiščne razmere povprečne kvalitete. Pričakujemo lahko proizvodnjo slabe hlodovine in drv (drva 85%, hlodi C 15%). Sečno pravilni pogoji so zadovoljivi (povprečno debelinski razred A, ugodne delavne razmere).

B. Osnove za izračun vrednosti gozdov

- Cenitev gozdov in gozdnih škod; Winkler, I., Ljubljana 1996
- Gozdarski in lesnoindustrijski priročnik, tablice Čokl, M., Ljubljana 1980
- Cenik gozdnih lesnih sortimentov Slovenski državni gozdovi, za marec 2020
- Cene gozdarskih storitev; Gozdarski inštitut Slovenije
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov; Krajčič, Hrovat, Šinko, Levanič; Ljubljana 2013
- Pregledovalnik ZGS – vpogled v gozdnogospodarske načrte enot
- Gozdnogospodarski načrti GE Trnovo 2015 – 2024, Zavod za gozdove OE Sežana 2015
- Terenski ogled in meritve sestoja
- Obrestna mera je 3%





Slika 1: Gozdna parcela št. 976/9, k.o. Koritnice



Slika 2: Gozdna parcela št. 1109/1, k.o. Koritnice



C. Izračun vrednosti gozda

Za izračun vrednosti nepremičnin sem uporabil metodo donosne vrednosti gozda. Gozdovi dajejo trajne letne donose.

1. Parcela št. 976/9 k.o. Koritnice, površine 39 10 m²
 - Neto letni donos: 3,6 m³/ha
 - Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov: 47,80 €/m³
 - Stroški gozdne proizvodnje: 18,00 €/m³
 - Čisti letni donos: 107,28 €/ha
 - Obrestna mera: 3%
 - Vrednost gozda: 0,36 €/m²
2. Parcela št. 1109/1 k.o. Koritnice, površine 1 10 70 m²
 - Neto letni donos: 2,5 m³/ha
 - Povprečna prodajna cena gozdnih lesnih sortimentov: 41,92 €/m³
 - Stroški gozdne proizvodnje: 20,00 €/m³
 - Čisti letni donos: 54,80 €/ha
 - Obrestna mera: 3%
 - Vrednost gozda: 0,18 €/m²

D. Sklep

Vrednost gozda na parceli št. 976/9, k.o. Koritnice površine 3910 m² znaša 1.408 Eur.

Vrednost gozda na parceli št. 1109/1, k.o. Koritnice površine 11070 m² znaša 1.993 Eur.

Skupna vrednost 3.401 Eur

Vrednost deleža dolžnika (1/4) znaša 850,25 Eur.

Vsi podrobni izračuni potrebni za izdelavo cenitve nepremičnine se nahajajo pri avtorju cenitve.

Ilirska Bistrica, 27.03.2020



Izvedenec:
Frenk Prelec, univ. dipl. inž. gozd.