



Jožef VELNAR, univ.dipl.inž.gozd.
Sodni izvedenec in cenilec za gozdarstvo
Razlagova 46
9000 M.SOBOTA
Tel.: 02/523-15-01

Datum: 02.01.2018

OKRAJNO SODIŠČE V LJUTOMERU
Prejeto ~~redno~~ po pošti (priporočeno) 08-01-2018 v 5 izveštaj z (a)
1 prilogami.
Parcela po pošti priporočena da ne da
Čl. II
Pisnosta je taksirana s/z EUR
Pisnosta premalo taksirana da ne EUR
Pisnosta prejeto brez takse.
Osnovne vrednosti (gozovina, pl. hartica, pl. náj. t. d.):
Podpis pristojne sodne osebe [signature]

CENITVENI ZAPISNIK

1. SPLOŠNI PODATKI

Predmet cenitve so gozdne parcele v K.O. Kuršinci. Lastnik parcel je Milka Tomovič Dvoržakova ulica Ljubljana z lastninskim deležem 1/1.

Prikaz predmeta cenitve:

Parc. št.	raba	površina (m ²)
227/2	gozd	1741
228/1	gozd	8741
Skupaj		10482

Naročnik cenitve je Okrajno sodišče v Ljutomeru.

Namen cenitve je določiti tržno vrednost nepremičnin v prometu z gozdovi.

Terenski ogled sem opravil 24.12.2017. V ta namen sem uporabil Katastrsko karto Kuršinci. Za točno določanje mej parcel sem uporabil satelitski navigator.

Cenitev je bila izdelana 02.01.2018.

Na terenu sem cenitev lesne zaloge izvedel po Bieterlichovi metodi za ugotavljanje lesne zaloge. Pregled in stanje razvojnih faz gozdnih sestojev in njihovo kvaliteto sem tudi ugotavljal na licu mesta. Določil sem deleže drevesnih vrst v gozdnih sestojih. Pridobljeni podatki so mi služili za izračun velikosti lesne zaloge in ugotavljanje strukture gozdnih ter deleže teh. Za izračun vrednosti sortimentov sem uporabil obstoječe cene gozdnih sortimentov v času cenitve. Osnova za izračun cenitve predstavlja površina 1 ha.

2. OPIS PREDMETA CENITVE

Parceli ležita na območju Slovenskih gorc v K.O. Kuršinci. Gozdnatost tega območja znaša 15%-25%. To pomeni da prevladujejo kmetijske površine. Gozdovi poraščajo le pobočja in doline, ki niso primerna za kmetijske namene.

Tudi obravnavani parceli 227/2 in 228/1 ležita v sestavu manjšega gozdnega pobočja, kjer prevladuje drevesna vrsta bukev. Nove gozdne površine se pojavljajo z zaraščanjem zapuščenih travnikov in sadovnjakov. Obstoječe gozdove vključujemo v skupinsko raznodobni gozd.

3. IZRAČUN VREDNOSTI

Pri izračunu vrednosti sem uporabil metodo donosne vrednosti. Po tej metodi izračunamo vrednost gozda tako, da čisti donos, ki ga daje gozd kapitaliziramo z obrestno mero, ki znaša 3% in ki temelji na trajnih letnih donosih gozda.

Pri določanju vrednosti gozda sem v skladu MSOV 2017 uporabil tudi metodo tržnih primerjav, ki temelji na primerjavi ocenjenega gozda z doseženimi tržnimi cenami v prometu z gozdovi pridobljenimi na Upravni enoti Ljutomer.

3.1 Opis in prikaz vrednosti po parcelah

- Parc. šte. 227/2 v izmeri 1741 m²

Leži v sestavu manjšega gozdnega predela ob robu kmetijskih površin. Nastala je z zaraščanjem kmetijskih površin in s sadnjo sadik črnega oreha, ki je zaradi neugodne orografske oblike (strmo pobočje z jamo) bilo neprimerno za kmetijske namene. Trenutno porašča parcelo malo površinski nasad črnega oreha v fazi letvenjaka, robinije v razvojni fazi gošče in posameznimi osebki b. gabra. Na celotni površini znaša lesna zaloga 80 m³/ha. Glavni sortiment so drva iz b. gabra.

Vrednost parc. šte. 227/2 v izmeri 1741 m² znaša 303,10 € ali 0,35 €/m².

- Parc. šte. 228/1 v izmeri 8741 m²

Parcela leži na valovitem pobočju z blagim nagibom. Zaraščajočo gozdno rastje predstavlja razvojna faza pomlajenca bukve 98%, rd. bora z lesno zalogo 120 m³. 50 % površine parcele predstavlja poseka starega sestoja. Posekana površina je slabo pomlajena. Obstoječi stari sestoj je slabe kvalitete z lesno zalogo 240 m³/ha. Glavni sortiment so drva. Spravilo je dobro.

Vrednost parc. šte. 228/1 v izmeri 8741 m² znaša 3496,40 € ali 0,40 €/m².

4. REKAPITULACIJA VREDNOSTI PARCEL

Parc. šte.	površina (m ²)	vrednost v €
227/2	1741	303,10
228/1	8741	3496,40
SKUPAJ	10482	3799,50

Literatura:

- Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti Kmetijskih zemljišč in gozda (Ur.l. SRS šte. 10/1987 in št. 30/1989)
- Iztok Winkler: Cenitev gozdov in gozdnih škod Ljubljana 1998
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov Ljubljana 2013
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV januar 2017)
- Katalog kalkulacij in cenik lesnih sortimentov in stroškov dela.
- Zakon o urejanju prostora (Ur.l.RS št. 110/2012)
- Pravilnik financiranja vlaganj v gozdove (Ur.l.RS št. 71/04, 75/04, 37/05, 87/05)
- Odredba o določitvi normativov za dela v gozdovih (Ur.l. RS št. 11/1999)

M.Sobota, 02.01.2018

