



Štefan Kovač, u.d.ekon., d.i. gozd.  
Sodni cenilec in sodni izvedenec za gozdarstvo  
Beltinci, Jugovo 7, 9231 Beltinci  
tel. 041/688 393; stefan.kovac7@gmail.com

## OKRAJNO SODIŠČE V LJUTOMERU

Prejeta neposredno po pošti (navadno-priporočeno)  
22-10-2024 v. 1 (izvodih)  
z (s) 2 prilogami.

Poslano po pošti priporočeno dne 18.10.2024  
št. R. A. 8636.99268.91  
Plačana sodna taksa.....

Prejete vrednosti.....

Podpis pristojne sodne osebe:

# CENITVENI ELABORAT

## 1. UVOD

Ta cenitev in njeni sestavni deli veljajo le za ta cenitveni elaborat. Javna objava ali kopiranje ni dovoljeno brez soglasja avtorja.

## 2. NAMEN CENITVE, NAROČNIK

Namen cenitve:

Po sklepu I 103/2024 okrajnega sodišča v Ljutomeru, okrožna sodnica Martina Lepoša nalaga cenilcu gozdarske stroke določiti dejansko tržno vrednost gozdnih parcel dolžnika. Torej ceno, ki bi jo bilo mogoče doseči v običajnem poslovanju, z upoštevanjem zakonodaje in dejanskega stanja gozda, splošnih pogojev in lokacije posesti, ter brez upoštevanja neobičajnih primerov prodaj ali kakršne koli izjemnosti in osebnih okoliščin.

**Predmet cenitve:** Parcele navedene v preglednici 1.

k.o.	Parcelna številka	Površina (m2)	Planska raba	Dejanska Raba	Površina dej. rabe (m2)	Boniteta RK.	GGE, odd/ods
232 Stara Nova vas	1119/1	4401	Gozd	Gozd	4401	54 11	Ljutomer 05097
232 Stara Nova vas	1119/2	12114	Gozd	Gozd	12114	54 11	Ljutomer 05097
Skupaj				Gozd	16515		

*Preglednica 1: Opis parcel, ki so predmet cenitve*

Lastništvo:

Parcele 232-1119/1 in 232-1119/2 sta v lasti Antona Slana, Stara Nova vas 25 a, 9242 Križevci pri Ljutomeru, v deležu 5/6.

Na parcelah je vpisana hipoteka v korist Republike Slovenije.

**Naročnik cenitve:** Okrožna sodnica Martina Lepoša, Okrajno sodišče Ljutomer

### 3. OPIS GOZDA

Osnovni podatki o rastišču in sestojih:

k.o. 232	Stara Nova vas	GGE:	Ljutomer
Parcela: 1119/1	Površina gozda (m2): 4401	Odd/ods:	05097
Rastišče:	Hrastova belogabrovja z belkasto bekico	Kamnina:	Prodi in peski
Položaj:	ravnina	Relief:	gladko
Sklep krošenj:	normalen	Zarast sestoja:	1.0
Lesna zaloga:	390 m3/ha	Spravidna razdalja (m):	50
Prirastek:	8,2 m3/ha/leto	Smer spravila:	Po ravnem
Delež dr. vrst:	sm 0 %, r.bo 5 %, bu 4 %, hr 35%, ro 5 %, čš 0 %, g.jav 1%, OTL 50 %		
Razvojna faza:	mladovje 0 %, drogovnjak 0 %, debeljak 85 %, sestoj v obnovi 15 %		
Opombe:			

k.o. 232	Stara Nova vas	GGE:	Ljutomer
Parcela: 1119/2	Površina gozda (m2): 12114	Odd/ods:	05097
Rastišče:	Hrastova belogabrovja z belkasto bekico	Kamnina:	Prodi in peski
Položaj:	ravnina	Relief:	gladko
Sklep krošenj:	normalen	Zarast sestoja:	1.0
Lesna zaloga:	350 m3/ha	Spravidna razdalja (m):	220
Prirastek:	8,2 m3/ha/leto	Smer spravila:	Po ravnem
Delež dr. vrst:	sm 0 %, r.bo 5 %, bu 15%, hr 30%, ro 0 %, čš 0 %, g.ja 0 %, OTL 50 %		
Razvojna faza:	mladovje 0 %, drogovnjak 0 %, debeljak 90 %, sestoj v obnovi 10 %		
Opombe:			

Ostali vhodni podatki in vmesni izračuni so v arhivu cenilca.

### 4. ZAPIS O TERENSKEM OGLEDU, SESTANKIH

Datum terenskega ogleda: 6. 10. 2024

Vabljeni na terenski ogled: -

Prisotni pri terenskem ogledu: -

### 5. CENITEV

#### a/ Izbor metode

Za cenitev gozdov na obravnavanih parcelah **uporabim** metodo donosne vrednosti in sicer **metodo trajnih letnih donosov**. Izračunano vrednost korigiram glede na dosežene vrednosti pri prodajah podobnih gozdov v okolici v zadnjem letu ter glede na trenutno stanje gozda.

Vrednost gozda izračunam tako, da čisti donos, ki ga daje gozd, kapitaliziram z obrestno mero.

$$V = \text{čisti donos (EUR)} / \text{obrestna mera (\%)}$$

Čisti donos gozda: neto letni donos gozda (EUR/leto), zmanjšan za stroške gospodarjenja.

Obrestna mera: 3 %.

**b/ Izračun vrednosti gozda po gozdnih parcelah**

k.o. 232	Parcela: 1119/1	GGE, Odd/ods:	Ljutomer, 05097
Površina gozda:	4401 m2		
Neto letni donos:	76,84 EUR/m3		
Stroški gospodarjenja (sečnja, spravilo, nega, varstvo ...)	25,27 EUR/m3		
Čisti donos v času ceditve (r)	51,57 EUR/m3		
Vrednost gozda – metoda trajnih letnih donosov	5.449,36 EUR	1,2382 EUR/m2	
Povprečna vrednost kupoprodaj v okolici v zadnjem času	-	1,0921 EUR/m2	
Trenutna tržna vrednost ocenjevanega gozda	5.128,05 EUR	1,1652 EUR/m2	
Pojasnila in opombe	Vzamem sredino med metodo trajnih letnih donosov in povprečnimi kupoprodajami gozdov v zadnjem letu v okolici.		

k.o. 232	Parcela: 1119/2	GGE, Odd/ods:	Ljutomer, 05097
Površina gozda:	12114 m2		
Neto letni donos:	76,32 EUR/m3		
Stroški gospodarjenja (sečnja, spravilo, nega, varstvo ...)	26,71 EUR/m3		
Čisti donos v času ceditve (r)	49,61 EUR/m3		
Vrednost gozda – metoda trajnih letnih donosov	14.431,50 EUR	1,1913 EUR/m2	
Povprečna vrednost kupoprodaj v okolici v zadnjem času	-	1,0921 EUR/m2	
Trenutna tržna vrednost ocenjevanega gozda	13.830,55 EUR	1,1417 EUR/m2	
Pojasnila in opombe	Vzamem sredino med metodo trajnih letnih donosov in povprečnimi kupoprodajami gozdov v zadnjem letu v okolici.		

**6. ZAKLJUČEK**

**Trenutna tržna vrednost gozdov na ocenjevanih parcelah na dan cenitve znaša:**

*Preglednica 2: Ocena tržne vrednosti gozdov po parcelah*

k.o.	parcelna številka	površina gozda (m <sup>2</sup> )	vrednost na ocenjevani površini	
			EUR	EUR/m <sup>2</sup>
232 Stara Nova vas	1119/1	4401	5.128,05	1,1652
257 Branoslavci	1119/2	12114	13.830,55	1,1417
<b>Skupaj</b>			<b>18.958,60</b>	<b>1,1480</b>

Beltinci, 14.10.2024

Cenitveni zapisnik izdelal:  
Štefan Kovač, u.d.ekon., d.i.gozd.,  
sodni cenilec in sodni izvedenec za gozdarstvo

**7. UPORABLJENI VIRI**

Krajčič D., et.al., Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov Gozdarski institut Slovenija, Ljubljana, 2013  
Winkler I., Cenitev gozdov in gozdnih škod, BF, Oddelek za gozdarstvo, Ljubljana 1996  
Cene gozdnih sortimentov na podlagi povprečja cenikov več lesnih odkupovalcev in SIDG v letu 2024  
Javni pregledovalnik Zavoda za gozdove Slovenije <http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/>  
Javni pregledovalnik Prostor <http://prostor3.gov.si/javni/>; <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>  
Javni pregledovalnik e-sodstvo <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>  
Javni pregledovalnik iobcina <https://www.iobcina.si/selectiobcina/>  
Javni pregledovalnik GERK: <http://rkg.gov.si/GERK>  
WoodChainManager <https://wcm.gozdis.si/sl/>  
Odredba o določitvi normativov za dela v gozdarstvu, Ur. l. RS št. 11/99, 44/2009, 98/2010  
Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št.4, Ljubljana, 2017