



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

Datum: 21.03.2022

OKRAJNO SODIŠČE V LJUTOMERU
28-03-2022 v _____ izvodih, z (se)
_____ priložili.
_____ na predložitveni list
_____ št. k _____
_____ je taksonom s/z _____
_____ premalo taksonom za _____
_____ prejeta brez takse.
_____ vrednosti (gotovina, pl. kartica, pl. nakazila, itd.)
Podpis pristojne sodne osebe _____

CENITVENI ZAPISNIK

1. SPLOŠNI PODATKI

Predmet cenitve sta gozdni parceli 898/21, 898/22 v K.O. Veržej. Lastnik parcel je Borut Svatina Mlinska cesta 2 Veržej v solastništvu do 1/2.

Prikaz predmeta cenitve:

Parc. št.	raba	površina (m ²)
898/21	gozd	470
898/22	gozd	1865
Skupaj	gozd	2335

Naročnik cenitve je Okrajno sodišče v Ljutomeru Oddelek za izvršilne zadeve OPR št. I 125/2021.

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

Terenski ogled sem opravil 18.03.2022. V ta namen sem uporabil Katastrski načrt v M 1:5000 in katastrsko karto Veržej. Za določanje lokacije parcel sem uporabil satelitski navigator (GPS).

Cenitev je bila izdelana 20.03.2022.

Na terenu sem ogled gozda opravil po Bieterlichovi metodi za ugotavljanje lesne zaloge. Prav tako sem uporabil podatke o velikosti lesne zaloge in prirastka iz Gozdno gospodarskega načrta GGE Ljutomer 2016-2025. Pregled in stanje razvojnih faz gozdnih sestojev, deleža drevesnih vrst in kvaliteto sem ugotavljal na licu mesta. Pridobljeni podatki so mi služili za izračun velikosti lesne zaloge in določanje strukture gozdnih sortimentov. Za izračun vrednosti gozdnih sortimentov sem uporabil obstoječe cene sortimentov v času cenitve.

Osnova za izračun cenitve predstavlja 1 ha.

2. OPIS PREDMETA CENITVE

Gozdno površino predstavlja tipičen poplavni gozd na območju poplavnih površin reke Mure, ki ležijo znotraj obrambnega nasipa pred poplavami. Parcelo poraščajo listavci: robinije, hrasta, topola, vrba, črna jelša. Strukturo gozdne posesti tvorijo površinsko male parcele z močno razparceliranostjo. Kljub ravninskemu terenu je prehodnost zemljišča zaradi vodnih rokavov reke težavna. Zimski in poletni sušni del poletja je naj ugodnejši za sečno in gozdna dela. Gozdovi so enodobne oblike.

3. IZRAČUN VREDNOSTI

Gozd, ki ga cenim uvrščamo zaradi svojstva drevesnih vrst in naj ugodnejšega načina gospodarjenja v kategorijo gozdovi z enodobnim gospodarjenjem. Sestoje lahko ločujemo po razvojnih fazah in starostnih razredih. Te ugotovitve so značilne za enodobne gozdove. Donosno vrednost gozda zato lahko ocenjujemo po metodi za enodobne gozdove. Cena gozdov z enodobnim gospodarjenjem je enako sedanji vrednosti čistega donosa gozda v dobi zrelosti in vrednosti zemljišča. Enodobni gozdovi ne dajejo trajnih letnih donosov. Vrednost zemljišča je ovrednotena enako kot zemljišče pašnikov na enakem rastišču.

Pri določanju vrednosti gozda sem v skladu z Mednarodnimi standardi MSOV 2017 uporabil tudi metodo tržnih primerjav, ki temelji na primerjavi vrednosti gozdnih parcel z doseženimi cenami v prometu z gozdovi razvidnimi na Upravni enoti Ljutomer.

3.1. Opis in prikaz parcel po vrednosti

- parc. števil. 898/21 v izmeri 470 m²

Parcela št. 898/21 leži na ravnini v sklopu strnjene gozda. Gozdni sestoj na parceli je debeljak hrasta 27%, robinijske 25%, jesena 5%, jelše 30%, topola 13% z lesno zalogo 300 m³/ha, s prirastkom 8,0 m³/ha. Kvaliteta drevja je dobra. V sortimentaciji je 70% drv.

Vrednost parc. števil. 898/21 v izmeri 470 m² znaša 312,20 € ali 0,80€/m²

- Parc. števil. 898/22 v izmeri 1865 m²

Parcela leži kot sosedna parcela števil. 898/21 in meji na zunanjem robu gozda na kmetijske površine. V preteklosti je bila parcela kmetijska, ki je danes spremenjena v nasad ameriške topole. Obstoječi topolov nasad je debeljak z lesno zalogo 395 m³/ha. Kvaliteta drevja je dobra. Sortiment je hlodovina 85%.

Vrednost parc. števil. 898/22 v izmeri 1865 m² znaša 1865,00 € ali 1,0 €/m²

4. REKAPITULACIJA VREDNOSTI PARCEL PO LAST. DELEŽIH

Parc. števil.	last. delež	vrednost last. deleža v €
898/21	½	156,00
898/22	½	932,50
SKUPAJ		1088,50

Literatura:

- Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti Kmetijskih zemljišč in gozda (Ur.l. SRS števil. 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.

M.Sobota, 21.03.2022

