

Peter Kolar univ. dipl. inž. gozd
Zavčeva ul. 42, 2250 Ptuj
+386 41 837 440; gg.kolar@gmail.com

Sodni cenilec in sodni izvedenec za
področje gozdarstvo,
podpodročje gozdna zemljišča



VS0147488600

CENILNO POROČILO GOZDNEGA ZEMLJIŠČA K.O. 103 LUKAČEVCI, PARC. ŠT. 220 V ZADEVI I 647/2023

Št. Cenilnega poročila: 003/2023

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI

Prejeta neposredna po pošti (navadno-priporočeno)

1. 1. 06. 2024 v izvodih z (s)

..... prilogami.

Poslana po pošti priporočeno na recept dne

21.6.24 št. RA 5482 6216 6 n.

Pisanje je taksirano s EUR v kolkih

kolkov je premalo za EUR

pisanje prejeto brez takse.

Prejeti v soboti (denar, takšne vrednotnice in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe:

Naročnik:

Okrajno sodišče v Murski Soboti

Dolžnik:

Štefan Žizek

Upnik:

Državno odvetništvo RS

Strokovni sodelavec:

Daša Brunec, pravosodna svetnica

Št. Zadeve:

I 647/2023

Datum:

06. 06. 2024

Sodni cenilec:

Peter Kolar univ. dipl. inž. gozd.

Sodni izvedenec in sodni cenilec gozdarske stroke,
podpodročje gozdna zemljišča

Zavčeva ulica 42, 2250 Ptuj

gg.kolar@gmail.com

+386 41 837 440





1. KAZALO

Kazalo vsebine

1. KAZALO	2
2. POVZETEK IZVEDENSKEGA MNENJA	3
3. IZJAVA SODNEGA IZVEDENCA	3
4. OPIS NALOGE	4
5. IZVEDENSKE UGOTOVITVE	4
a. Predmet cenitve	4
b. Solastniki nepremičnine	4
c. Omejitve in obremenitve nepremičnine	5
d. Opis metodologije	5
e. Opis gozda	6
f. Stroški poseka in spravila	6
g. Čisti donos gozda in izračun vrednosti gozdnega zemljišča	7
6. TERENSKI OGLED	8
7. UPORABLJENI VIRI IN LITERATURA	8
8. NETIPIČNE DOMNEVE IN OMEJITVENI POGOJI	8
9. ZAKLJUČEK	9
10. STROŠKOVNIK	9
11. FOTOGRAFIJE GOZDA	10





2. POVZETEK IZVEDENSKEGA MNENJA

Vrednost gozdnega zemljišča parc. št. 220, k.o. 103 – Lukačevci na dan 6. 6. 2024 je:
4.439,39 eur brez bremen iz zemljiške knjige. Na parceli so vpisane tri hipoteke v naslednjih zneskih: 12.514.445,50 SIT (vrednost 52.221,86 EUR po tečaju 239,64 SIT za 1 Euro), 39.613,71 EUR in 6.417,15 EUR. Znesek bremen znaša skupaj 98.242,72 eur in je precej višji od vrednosti gozdnega zemljišča brez bremen, ki je 4.439,39 eur.

3. IZJAVA SODNEGA IZVEDENCA

Po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju obravnavane problematike izjavljam:

- Da so podatki in informacije prikazani in preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost
- Da so prikazane analize in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predpostavljajo moje predpostavke in strokovne analize in sklepe
- Da nimam osebnih interesov in nisem pristranski glede oseb na katere se izdelano strokovno mnenje nanaša
- Da plačilo za moje storitev v zvezi z izdelavo mnenja in cenitve ni vezano na vnaprej določen rezultat, ki bi bil ugoden za stranke v sporu, ali najav kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora



To mnenje in njeni sestavni deli veljajo le za to izvedensko mnenje. Javna objava ali kopiranje brez soglasja avtorja ni dovoljeno.





4. OPIS NALOGE

Okrajno sodišče v Murski Soboti, je po strokovni sodelavki Daši Brunec, višji svetnici, v izvršilni zadevi št. I 647/2023 dolžnika Štefana Žižka, Cankarjeva ulica 93, 9000 Murska Sobota in upnika Republike Slovenije, ki jo zastopa Državno odvetništvo Republike Slovenije izdala sklep o določitvi sodnega cenilca gozdarske stroke Cengozd, Peter Kolar s.p..

Naloga sodnega cenilca je::

- Ugotoviti tržno vrednost nepremičnine (gozdnega zemljišča) z ID znakom 103 220, k. o. 103 – Lukačevci, parc. št. 220.
- Pri cenitvi naj upošteva morebitno zmanjšano vrednost nepremičnine in sicer zaradi tega, če na nepremičnini tudi po prodaji v bodoče določene pravice in sicer v skladu s 3. odstavkom 178 čl. Zakona o izvršbi in zavarovanju.
- Cenitev naj se izdela v roku 30 dni od prejema pisnega odpravka tega sklepa in sicer pisno v enem izvodu.

5. IZVEDENSKE UGOTOVITVE

a. Predmet cenitve

Katastrska občina	Številka parcele	Površina	Namenska raba	Dejanska raba	Stanje v naravi
		m ²	OPN	MKGP	ZGS
103 - Lukačevci	220	10.794	gozdna zemljišča 100%	gozdna zemljišča 100%	gozdna zemljišča 100%

Ugotavljam, da je po vseh razpoložljivih podatkih parcela, ki je predmet cenitve gozdno zemljišče in cenitev parcele spada v področje dela, za katerega sem imenovan.

b. Solastniki nepremičnine





Po podatkih iz zemljiške knjige so solastniki obravnavane parcele:

Ime in priimek	Naslov	EMŠO	Delež
Jožica Olaj	Zvezna ul. 003, 9000 Murska Sobota	0104953*****	1/2
Štefan Žizek	Cankarjeva ul. 93, 9000 Murska Sobota	2610965*****	1/2

c. Omejitve in obremenitve nepremičnine

Na nepremični so na dan 6. 6. 2024 vpisane naslednje pravice oziroma zaznambe:

ID omejitve	Čas začetka učinkovanja	Vrsta	Imetnik	Vrednost
13207589	01.01.1849 00:00:00	401 - vknjižena hipoteka	RS, Ministrstvo za finance, DURS Davčni urad Murska Sobota	12.514.445,50 SIT
17244174	05.06.2015 11:11:57	401 - vknjižena hipoteka	REPUBLIKA SLOVENIJA	39.613,71 EUR
23440327	19.09.2023 14:22:10	401 - vknjižena hipoteka	REPUBLIKA SLOVENIJA	6.417,15 EUR

d. Opis metodologije

Na podlagi izpisov pregledovalnikov gozdarskih vsebin in na podlagi terenskega ogleda, uvrstim gozd med gozdove, ki dajejo trajne donose in vrednost gozdnega zemljišča izračunam po metodi donosne vrednosti gozda, za gozdove, ki dajejo trajne donose.

Formula za izračun je:

$$V = \frac{\text{čisti donos [€]}}{\text{obrestna mera [0,0p]}}$$

V=donosna vrednost gozda

Čisti donos gozda je čisti bruto donos gozda zmanjšan za stroške gospodarjenja z gozdom.





Bruto donos gozda izračunam kot vrednost letnega prirastka gozda na kamionski cesti gleda na drevesno sestavo in sortimentno strukturo. Čisti donos gozda izračunam iz bruto donosa tako, da odštejem stroške poseka in spravila lesa ter pavšalne stroške poslovanja ter gojitvenih in varstvenih del. Za obrestno mero uporabim za gozdarstvo dogovorjeno obrestno mero 3%.

e. Opis gozda

Gozdno zemljišče leži v gozdno gospodarskem območju Murska Sobota, v gozdno gospodarski enoti Ravensko in spada v rastiščnogojitveni razred: 00110 DOBOVJA. Zemljišče se nahaja na nadmorski višini med 180 in 190. Povprečni naklon terena je 0%. Prevladuje gozdna združba Lonicera carpifolli – Qurcetum roboris. Lesna zaloga iz pregledovalnika ZGS za predmetno parcelo je 239 bruto m³/ha/leto, v rastiščnogojitvenem razredu pa 269 bruto m³/ha/leto. Prirastek sestoja je za parcelo je 7,01 bruto m³/ha/leto, v rastiščnogojitvenem razredu pa 8,42 bruto m³/ha/leto. Na terenskem ogledu sem ugotovil, da je parcela v veliki meri posekana in da je na njej veliko pomladitvenih jeder, v katerih raste pretežno robinija. Ocenjujem, da je sklep sestoja vrzelast in prekriva le 60% površine parcele. Zato za izračun uporabim podatke iz izpisa ZGS za parcelo in jih pomnožim z 0,6. Tako dobim prirastek na parceli v višini 4,21 bruto m³/ha/leto. Bruto prirastek pomnožim s faktorjem 0,88 in neto vrednost prirastka znaša 3,70 neto m³/ha/leto. Struktura gozda na parceli po razvojnih fazah je 40% površin v obnovi, 45% drogovnjaka in 15% debeljaka. Med drevesnimi vrstami prevladuje robinija s 60%, 20% je hrasta doba in 20% ostalih listavcev, predvsem gabra. Sestoj uvrstim med sestoje, ki dajejo trajne donose.

f. Stroški poseka in spravila

Gozdna parcela je odprta z gozdnimi prometnicami in pripravljena za traktorsko spravilo. Spravilne razmere so nezahtevne in spravila razdalja kratka. Zato ocenim strošek poseka in spravila na 20 eur/m³.





g. Čisti donos gozda in izračun vrednosti gozdnega zemljišča

Čisti donos gozda je bruto donos gozda zmanjšan za stroške gospodarjenja. Izračun čistega donosa gozda:

Prirastek iglavci 0 m³/ha/leto
Prirastek listavci 3,70 m³/ha/leto

GLS	Drevesna vrsta	Kakovost	Delež	Cena GLS	Cena posek in spravilo	Vrednost GLS
			%	eur/m ³	eur/m ³	eur/ha/leto
Hlodi	hrast	B	2%	250	20	17,02
Hlodi	hrast	C	2%	180	20	11,84
Hlodi	hrast	D	1%	100	20	2,96
Hlodi	robinija	D	8%	60	20	11,84
Les za plošče	trdi listavci		87%	45	20	80,48
NETO DONOS			100%			124,14

Vrednost gozda [eur/ha] 4137,83

Pavšalni stroški poslovanja, GVG, GRA [eur/ha] 25,00

Vrednost gozda [eur/ha] 4112,83

Velikost zemljišča [ha] 1,0794

Vrednost parcele [eur] 4439,39





6. TERENSKI OGLED

Terenski ogled gozdne parcele je bil opravljen dne 5. 6. 2024 ob 15.30. Na terenski ogled sta bili povabljeni ob stranki v postopku s priporočeno pošto. Ogleda se ni udeležila nobena od povabljenih strank.

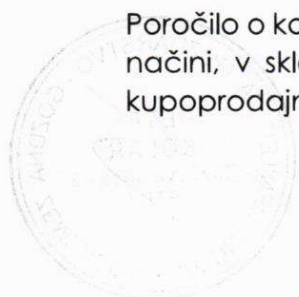
7. UPORABLJENI VIRI IN LITERATURA

- Krajčič D., Horvat T., Šinko M., Danev G., Levanič T.: Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Ljubljana 2013
- Kotar M.: Gozdarski priročnik, priredil Marijan Kotar 2003
- Pravilnik o merjenju in razvrščanju gozdnih lesnih sortimentov iz gozdov v lasti Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 195/20)
- Podatki o cenah lesa za 2024 SURS:
<https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/1656401S.px/table/tableViewLayout2/>
- Spletna stran Gozdarskega inštituta Slovenije o cenah lesa:
<https://wcm.gozdis.si/sl/podatki/cene/podatki/2021100414342192/cene-gozdnih-lesnih-sortimentov/>
- Spletna stran Gozdarskega inštituta Slovenije o cenah gozdarskih storitev:
<https://wcm.gozdis.si/sl/podatki/cene/podatki/2021100415210286/cene-gozdarskih-storitev/>
- Spletni podatki o cenah gozdarskih del: <https://www.gozd-les.com/gozdna-dela/spravilo/traktorsko-spravilo>
- Evidenca gozdnih cest: <https://zgs.gisportal.si/web/profile.aspx?id=EGC@ZGS>
- Pregledovalnik podatkov o gozdovih:
<https://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/>
- GURS prostor: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>
- Zemljiška knjiga: <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>

8. NETIPIČNE DOMNEVE IN OMEJITVENI POGOJI

Cenitev je bila opravljena ob domnevi, da je dejanska površina posesti na terenu identična s površino, ki je razvidna iz GURS prostor: <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/> z dne 1. 6. 2024.

Poročilo o končni oceni poštene tržne vrednosti je izdelano v skladu z opredeljenimi načini, v skladu s pravili znanosti in stroke in je izračunana vrednost. Dejanska kupoprodajna vrednost lahko zaradi različnih neobičajnih vzrokov, kot so





motivacija in pogajalske spretnosti vseh vpletenih strank, posebnih interesov strank itd. od ocene odstopa.

9. ZAKLJUČEK

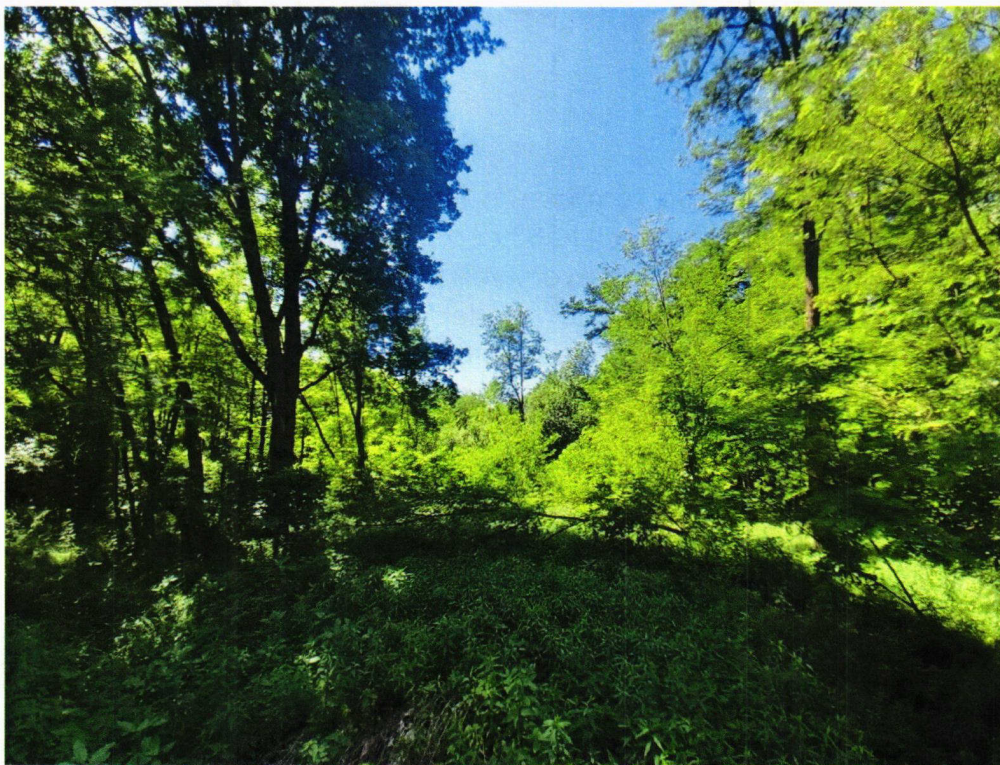
Ocenjena vrednost gozdnega zemljišča, parcele k.o. 103 – Lukačevci, parc. št. 220 brez bremen iz zemljiške knjige je 4.112,83 eur/ha, kar pomeni, da je vrednost parcele brez bremen št. 220 k.o. 103 – Lukačevci v velikost 1,0794 ha, na dan 6. 6. 2024 **4.439,39 eur**. Na parceli so vpisane tri hipoteke v naslednjih zneskih: 12.514.445,50 SIT (vrednost 52.221,86 EUR po tečaju 239,64 SIT za 1 Euro), 39.613,71 EUR in 6.417,15 EUR. Znesek bremen skupaj je 98.242,72 eur precej presega vrednost gozdnega zemljišča ki je 4.439,39 eur.

10. STROŠKOVNIK

Strošek	Količina	Cena na enoto	Skupaj [eur]
Terenski ogled (do 8 ur) (2x)	1 ur	51 eur/uro	51,00
Čas potovanja na ogled	1,5 ur	22 eur/uro	33,00
Pisna izdelava mnenja	1	350 eur	350,00
Povrnitev stroškov prevoza (2x)	112 km	0,45 eur/km	50,40
Ostali materialni stroški 2%	1 kos		9,75
Skupaj:			494,15

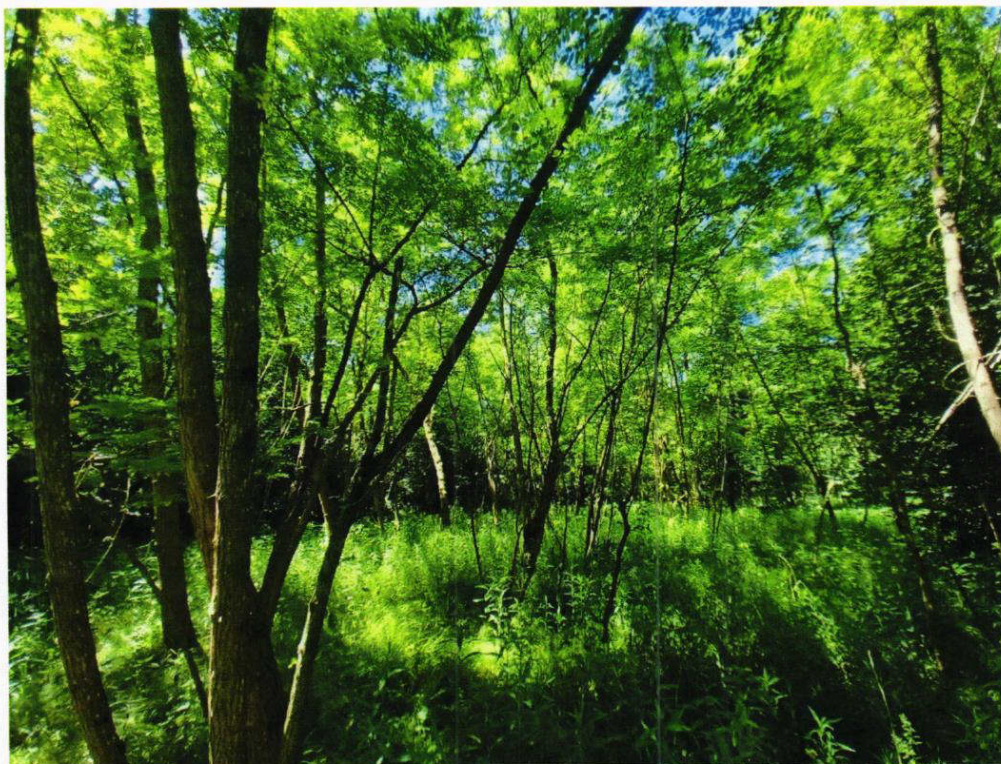


11. FOTOGRAFIJE GOZDA



Peter Kolar univ. dipl. inž. gozd
Zavčeva ul. 42, 2250 Ptuj
+386 41 837 440; gg.kolar@gmail.com

Sodni cenilec in sodni izvedenec za
področje gozdarstvo,
podpodročje gozdna zemljišča



Peter Kolar univ. dipl. inž. gozd
Zavčeva ul. 42, 2250 Ptuj
+386 41 837 440; gg.kolar@gmail.com

Sodni cenilec in sodni izvedenec za
področje gozdarstvo,
podpodročje gozdna zemljišča

