



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

Datum: 21.05.2020

OKRAJNO SODIŠČE V LJUTOMERU

Prejeto neposredno po pošti (navadno priporočeno)
27-05-2020 v _____ izvedih z _____
priloge.

Poslano po pošti priporočeno na recept _____
št. R _____

Pisanje je taksirano s/z _____ EUR

Pisanje premalo taksirano za _____ EUR

Pisanje prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (gotovina, pl. kartica, pl. nalog ipd.)

Podpis pristojne sodne osebe

CENITVENI ZAPISNIK

1. SPLOŠNI PODATKI

Predmet cenitve so gozdne parcele v K.O. Branoslavci. Lastnik gozdnih zemljišč je Daniel Slavič, Branoslavci 9 z lastninskim deležem do 2/5.

Prikaz predmeta cenitve:

Parc. št.	raba	površina (m ²)
417	gozd	3820
454/4	gozd	1237
485/1	gozd	16264
Skupaj		21321

Naročnik cenitve je Okrajno sodišče Ljutomer Oddelek za izvršilne zadeve v zadevi Opr. št. I 186/2019.

Namen cenitve je določiti tržne vrednosti navedenih nepremičnin v prometu z gozdovi.

Terenski ogled sem opravil 14.5.2020 na licu mesta. V ta namen sem uporabil Katastrsko karto Branoslavci v M 1:5000. Za določanje lokacije parcel in meje parcel na terenu sem uporabil satelitski navigator.

Na terenu sem ogled in izmere gozdnih parcel izvedel 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, deleže drevesnih vrst in kvaliteto sem ugotavljal na licu mesta. Pridobljeni podatki so mi služili za izračun velikosti lesne zaloge in določanje strukture gozdnih sortimentov na posameznih gozdnih parcelah. Za izračun vrednosti gozdnih sortimentov sem uporabil cene sortimentov v času cenitve. Osnova za izračun cenitve predstavlja 1 ha.

Cenitev je bila izdelana dne 19.5.2020.

2. OPIS PREDMETA CENITVE

Obravnavane parcele ležijo na treh različnih mestih v sklopu obširnih gozdnih površin v večji oddaljenosti med seboj. To so gozdovi listavcev in pretežni sestavi bukve in minimalni primeri rdečega bora. Glavno sestojno razvojno fazo predstavljajo debeljaki, ki so srednje kvalitete. Spravilne razmere so dobre.

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 temelji na trajnih letnih donosih in ustreza načinu gospodarjenja v kmečkih gozdovih Slovenije.

$$\text{Donosna vrednost gozda} = \frac{\text{čisti donos (€)}}{\text{obrestna mera (o,op)}}$$

Pri določanju vrednosti gozda sem upošteval tudi metodo primerjalne vrednosti, ki temelji na primerjavi ocenjevanega gozda z doseženimi cenami v prometu z gozdovi razvidnimi na Upravni enoti Ljutomer. V našem primeru sem se odločil za vrednost podobnih parcel na Enoti Ljutomer.

3.1 Opis in prikaz parcel po vrednosti

- Parc. št. 454/4 v izmeri 1237 m²

Parcela leži na začetku gozda ob urbanih in kmetijskih površinah. Relief zemljišča je v začetnem delu zelo strm, v spodnjem koncu prehaja ob gozdni cesti v del z blagim nagibom. V strmem delu porašča parcelo debeljak bukve 70%, hrasta 20%, b. gabra 10% z lesno zalogo 320 m³/ha. Ravninski del pobočja je drogovnak bukve 50%, hrasta 10%, b. gabra 40% z lesno zalogo 200 m³/ha. Prirastek sestoja znaša 7,00 m³/ha. V sortimentaciji prevladujejo drva, bukove hlodovine je 10%. Spravilo se izvaja na gozdno cesto.

Vrednost parc. št. 454/4 v izmeri 1237 m² znaša 865,90 € ali 0,70 €/m²

- Parc. št. 417 v izmeri 3820 m²

Parcela leži na zelo jarkastem in valovitem pobočju. Spravilo je zaradi reliefa oteženo, ki poveča sečno pravilne stroške. Gozdni sestoj je debeljak bukve 65%, hrasta 5%, b.gabra 25%, mehkih listavcev 5% z lesno zalogo 285 m³/ha. Prirastek sestoja znaša 7,00 m³/ha. Drevesne vrste so slabe kvalitete. V sortimentaciji prevladujejo drva. Bukove hlodovine je 10%.

Vrednost parc. št. 417 v izmeri 3820 m² znaša 2674,00 € ali 0,70 €/m²

- Parc. št. 485/1 v izmeri 16264 m²

Parcela leži na gornjem delu pobočja, in meji na kmetijske površine. Relief zemljišča je raven z blagim nagibom. Kar omogoča dobre sečno pravilne pogoje in ugodne pravilne razdalje do izvozne ceste. Rastoči gozd sestavlja razvojno fazo pomlajenca bukve 100% na površini 20% in razvojno fazo debeljaka bukve 85%, hrasta 5%, rd. bora 5%, smreke 2%, kostanja 1% na površini 80%. Celotna lesna zaloga obeh sestojev znaša 320 m³/ha. Prirastek sestoja znaša 8,00 m³/ha. Kvaliteta drevesnih vrst je srednja. Delež bukove hlodovine je 30%, ostalo so drva. Proizvodni stroški so 17%.

Vrednost parc. št. 485/1 v izmeri 16264 m² znaša 13824,40 € ali 0,85 €/m²

4. REKAPITULACIJA VREDNOSTI PARCEL PO LAST. DELEŽIH

Parc. št.	lastninski delež	vred. last. deleža v €
454/4	2/5	346,36
417	2/5	1069,60
485/1	2/5	5529,76
SKUPAJ		6945,72

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.
- Odredba o določitvi normativov za dela v gozdovih (Ur.l. RS št. 11/1999)

M.Sobota, 21.05.2020

