



**Okrajno sodišče Murska Sobota**

Opr. št.: I 497/2024

**OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI**

Prejeto neposredno-po pošti (navadno-priporočeno)

13. 01. 2025 v.....izvodih z (s)  
.....prilogami.

Poslana po pošti priporočeno na receptis dne

**CENILNO POROČILO VREDNOSTI  
NEPREMIČNINE-GOZDA**

Pisanje je taksirano s.....EUR v kolikor

kolikor je prejemalca.....EUR

pisanje prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (denar, takšne vrednotnice in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe:

predmet cenitve:

Gozdne parcele: parc. št. 1236,  
k.o. Krašči

upnika:

DDM Invest VII, finančne storitve, d.o.o.  
Dunajska cesta 009  
1000 Ljubljana

dolžnik:

1. Darko BARANJA  
Krašči 81  
9261 Cankova

2. Mihael BARANJA  
Krašči 84  
9261 Cankova

datum:

07.01.2025



## 1. Naročnik cenitve

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča Murska Sobota z dne 03.12.2024 (Opr. št.: I 497/2024), v izvršilni zadevi predlaga upnik DDM Invest VII, d.o.o. finančne storitve, Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana, cenitev vrednosti gozdnih parcel.

## 2. Predmet cenitve

Sodišče je odredilo izdelavo cenitve vrednosti naslednjih gozdnih parcel:

katastrska občina	parc. št.	vrsta rabe	dejanska raba.	površina (m <sup>2</sup> )	delež
Krašči	1236	gozd	gozd	1793	1/1

Podatki o lastnikih:

lastnik	naslov	delež
Darko BARANJA	Krašči 81, 9261 Cankova	1/1

## 3. Opis metodologije

Upoštevani predpisi in strokovne podlage:

- Krajčič, Hrovat, Šinko, Danev, Levanič: Smernice za ocenjevanje vrednosti gozda;
- Winkler I: Cenitev gozdov in gozdnih škod;
- Javno dostopni podatki zemljiškega katastra, <http://prostor.gov.si>;
- Javno dostopni podatki ZGS RS, <http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik/>;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2013;
- Cene gozdnih lesnih sortimentov in storitev v času cenitve.

Na osnovi terenskega ogleda, ki sem ga opravil dne 07.01.2025 je gozd uvrščen v kategorijo gozdov, ki dajejo trajne letne donose.

Ceno gozdov, ki dajejo trajne letne donose izračunamo tako, da čisti donos, ki ga daje gozd, kapitaliziramo z obrestno mero ( **Metoda donosne vrednosti** ).

Osnovno vrednost te vrste gozdov predstavlja izračun vrednosti čistega donosa, t.j. vrednosti, ki bi jo lastnik gozda lahko trajno dobival pri gospodarjenju z gozdom. Ta vrednost je v bistvu renta, ki jo lastnik lahko trajno koristi, proizvodna sposobnost rastišča pa ostaja nespremenjena.

Čisti donos gozda je bruto donos (letni prirastek pomnožen s povprečno prodajno ceno sortimentov) zmanjšan za stroške pridobivanja lesa.

Pri izračunu je bil uporabljen obrazec:

$$K=R*1/0,0p$$

ocenjena vrednost enega ha

- -

- R letna hektarska vrednost čistega donosa
- p obrestna mera - odstotek realne rasti gozda – 3%

#### 4 . Opis gozda in izračun vrednosti gozda in gozdnega zemljišča

Na ogled nepremičnin, sem povabil vse stranke v postopku. Ogled sem opravil dne 07.01.2025.

**Opis gozda: parcelna št. 1236, k.o. Krašči**

- parcele se nahajajo na pobočju, relief gladek;
- osnovna matična podlaga je pesek, prod, nekarbonat;
- rastiščno gojitveni razred: kisloljubno gradnovno bukovje;
- sklep krošenj rahel do vrzelast, zarast 65%;
- parcelo porašča skupinsko raznomen gozd – rdeči bor (5%), bukev (30%), hrast (10%) ostali trdi listavci (50%) in mehki listavci (5%) ;
- lesna zaloga 220 m3/ha, prirastek 6,23 m3/ha/leto;
- kvaliteta listavcev je slaba, kvaliteta iglavcev slaba;
- 
- pravilni pogoji so dobri (traktorsko spravilo navzgor).

Izračun vrednosti:

*Izračun povprečne prodajne cene gozdno lesnih sortimentov na KC:*

drevesna vrsta	hlodi %	EUR/m3	drva, celulozni les %	EUR/m3
bukev	0,02(10%)	75	0,18(90%)	50
rdeči bor	0,15(50%)	65	0,15(50%)	35
hrast	0,01(10%)	150	0,09(90%)	45
ostali trdi listavci			0,35(100%)	45
mehki listavci			0,05(100%)	35
skupaj	0,18	<b>12,75</b>	0,82	<b>35,80</b>

SKUPAJ:48,55 EUR/m3

Povprečni proizvodni strošek: 23,00 EUR/m3

Čisti donos: 6,23 m3/ha/leto\*(48,55 EUR/m3 -23,0 EUR/m3)=159,18 EUR/ha

Vrednost gozda: 159,18 EUR/ha\*1/0,03 = **5.306,00 EUR/ha**

eur/m2: **0,5306**

- -







Slika 1: k.o. Krašči, parc, št. 1236

### 5.Povzetek

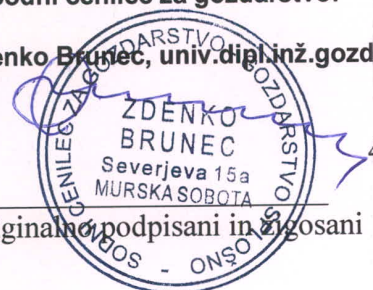
katastrska občina	parc. št.	vrsta rabe	dejanska raba.	površina (m <sup>2</sup> )	delež	Eur/m2	Eur skupaj
Krašči	1236	gozd	gozd	1793	1/1	0,5306	951,36
skupaj				1793			951,36

**Ocenjena vrednost obravnavane gozdne parcele na dan 07.01.2025 znaša skupaj 951,36 EUR.**

Murska Sobota, 07.01.2025

Sodni cenilec za gozdarstvo:

Zdenko Brunec, univ.dipl.inž.gozd.



Fotokopiranje in razmnoževanje ni dovoljeno. Veljajo samo originalno podpisani in zigosani izvodi.