



Okrajno sodišče Murska Sobota  
Opr. št.:I 77/2017

## CENILNO POROČILO VREDNOSTI NEPREMIČNINE-GOZDA

predmet cenitve:

Gozdne parcele št.800, 948, ,  
k.o. Nuskova,  
1221, k.o. Krašči

upniki:

RAIFFEISENBANK EBERNDORF  
Gen.m.b.H.  
Bahnstrasse 22, Eberndorf  
Avstrija

dolžnika:

MARJAN MARIČ in SAMANTA HERBAJ  
Sveti Jurij 14 b  
9262 Rogašovci

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI  
Prejeto neposredno - po pošti (navadno priporo-  
čeno) 26.05.2017 ..... izvodih z (s)  
..... prilogami.

Poslana po pošti priporočeno na receptis dne.....  
..... št. R .....

Pisanje je taksirano s ..... EUR v kolkih  
kolkov je premalo za ..... EUR -pisanje  
prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (denar, taksne vrednotnice in  
pod.).

Podpis pristojne sodne osebe:

.....

datum:

23.06.2017



## KAZALO

<i>1.Naročnik cenitve.....</i>	<i>3</i>
<i>2.Predmet cenitve.....</i>	<i>3</i>
<i>3.Opis metodologije.....</i>	<i>3</i>
<i>4.Opis gozda in izračun vrednosti gozda in gozdnega zemljišča</i>	<i>4</i>
<i>5.Povzetek .....</i>	<i>6</i>

--



## 1. Naročnik cenitve

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča Murska Sobota z dne 24.05.2017 (Opr. št.: I 77/2017), v izvršilni zadevi predlaga upnik RAIFFEISENBANK EBERNDORF Gen.m.b.H. cenitev vrednosti gozdnih parcel.

## 2. Predmet cenitve

Sodišče je odredilo izdelavo cenitve vrednosti naslednjih gozdnih parcel:

katastrska občina	parc. št	v naravi	površina (m <sup>2</sup> )	solastniški delež dolžnika
Nuskova	800	gozd	964	1/1
Nuskova	948	gozd	959	1/1
Krašči	1221	gozd	695	1/2

**Parc. št. 800, k.o. Nuskova (delno - 132 m2) oceni cenilec kmetijske stroke..**

Podatki o lastnikih:

lastnik	naslov
Marjan Marič	Sveti Jurij 14 b, 9262 Rogašovci

## 3. Opis metodologije

*Upoštevani predpisi in strokovne podlage*

- *Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov (Ur.l SRS št. 10/1987 in št. 30/1989);*
- *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 23.06.2017 je gozd uvrščen v kategorijo gozdov, ki ne dajejo trajnih letnih donosov.

Cena gozdov, ki ne dajejo trajnih letnih donosov, je enaka sedanji vrednosti čistega donosa gozda v dobi zrelosti in vrednosti zemljišča.

Čisti donos gozda je bruto donos (prihodek zrelega gozda) zmanjšan za normirane stroške pridobivanja lesa.

Pri izračunu je bil uporabljen obrazec:

--

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



$$V = V_z + R_u / 1,0p^{u-m}$$

- kjer je: -  $V_z$  vrednost (cena) zemljišča  
-  $R_u$  čisti donos zrelega sestoja  
-  $u$  starost zrelega sestoja  
-  $m$  starost sestoja v času cenitve  
-  $p$  obrestna mera - odstotek realne rasti gozda – 3%

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

Na ogled nepremičnin, sem priporočeno povabil vse stranke v postopku. Ogled sem opravil dne 23.06.2017 sam.

**Opis gozda: parc.št. 1221, k.o. Krašči.**

- parcela se nahajajo na pobočju, eksp. JZ ;
- osnovna matična podlaga je glina;
- parcelo porašča debeljak robinije, zarast 0,8;
- starost sestoja je 30 let, obhodnja je 40 let, končna lesna zaloga 180 m<sup>3</sup>/ha;
- kakovost listavcev je slaba;
- pravilni pogoji so primerni (traktorsko spravilo).

*Izračun vrednosti:*

*Pričakovana sortimentacija v dobi zrelosti (odkupne cene na kamionski cesti):*

	hlodi m <sup>3</sup>	eur/m <sup>3</sup>	tehnični les m <sup>3</sup>	eur/m <sup>3</sup>	les za plošče/drva m <sup>3</sup>	Eur/m <sup>3</sup>
robinija					180	37
skupaj					180	<b>6.660,00</b>

SKUPAJ: 6.660,00 EUR/ha

*Izračun stroškov gozdne proizvodnje:*

Proizvodni strošek: 16,00 EUR/m<sup>3</sup> \* 180m<sup>3</sup>/ha = 2.880,00 EUR/ha

Čisti donos zrelega sestoja =  $R_u = 6.660,00 \text{ EUR/ha} - 2.880,00 \text{ EUR/ha} = 3.780,00 \text{ EUR/ha}$

Cena golega gozdnega zemljišča je enaka 20 % vrednosti čistega donosa za povprečne gozdove na enakih rastiščih.

$V_z = 0,20 * 3.780,00 = 756,00 \text{ EUR/ha}$

Cena gozda (EUR/ha) = 756,00 EUR/ha + 3.780,00 EUR/ha / 1,03<sup>40-30</sup> = 3.576,89 EUR/ha

- -

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



Eur/m2 (parc.št. 1221, k.o. Krašči): 0,3577 eur/m2

**Opis gozda: parc.št. 800, 948, k.o. Nuskova.**

- parceli se nahajata na pobočju, eksp. Z ;
- osnovna matična podlaga je glina;
- parceli porašča debeljak velikega jesena (40%) in mehkih listavcev (60%);
- starost sestoja je 60 let, obhodnja je 70 let, končna lesna zaloga 250 m3/ha;
- kakovost listavcev je slaba;
- pravilni pogoji so primerni (traktorsko spravilo).

*Izračun vrednosti:*

*Pričakovana sortimentacija v dobi zrelosti (odkupne cene na kamionski cesti):*

	hlodi m3	eur/m3	tehnični les m3	eur/m3	les za plošče/drva m3	Eur/m3
veliki jesen	20	90			80	37
mehki listavci					150	27
skupaj .	20	<b>1.800,00</b>			230	<b>7.010,00</b>

SKUPAJ: 8.810,00 EUR/ha

*Izračun stroškov gozdne proizvodnje:*

Proizvodni strošek: 16,00 EUR/m3 \* 250m3/ha= 4.000,00 EUR/ha

Čisti donos zrelega sestoja =  $R_u = 8.810,00 \text{ EUR/ha} - 4.000,00 \text{ EUR/ha} = 4.810,00 \text{ EUR/ha}$

Cena golega gozdnega zemljišča je enaka 20 % vrednosti čistega donosa za povprečne gozdove na enakih rastiščih.

$V_z = 0,20 * 4.810,00 = 962,00 \text{ EUR/ha}$

Cena gozda (EUR/ha) =  $962,00 \text{ EUR/ha} + 4.810,00 \text{ EUR/ha} / 1,03^{70-60} = 4.551,55 \text{ EUR/ha}$

Eur/m2 (parc.št. 800, 948, k.o. Nuskova): 0,4552 eur/m2



## 5.Povzetek

katastrska občina	parc. št.	v naravi	površina (m <sup>2</sup> )	delež	Eur/m2	Eur skupaj
Nuskova	800	gozd	964	1/1	0,4552	438,81
Nuskova	948	gozd	959	1/1	0,4552	436,54
Krašči	1221	gozd	695	1/2	0,3577	124,30
SKUPAJ						999,65

**Ocenjena vrednost obravnavanih gozdnih parcel s solastniškim deležem na dan cenitve (23.06.2017) znaša skupaj 999,65 EUR.**

Murska Sobota, 23.06.2017




Sodni cenilec za gozdarstvo:

Zdenko Brunec, univ.dipl.inž.gozd.

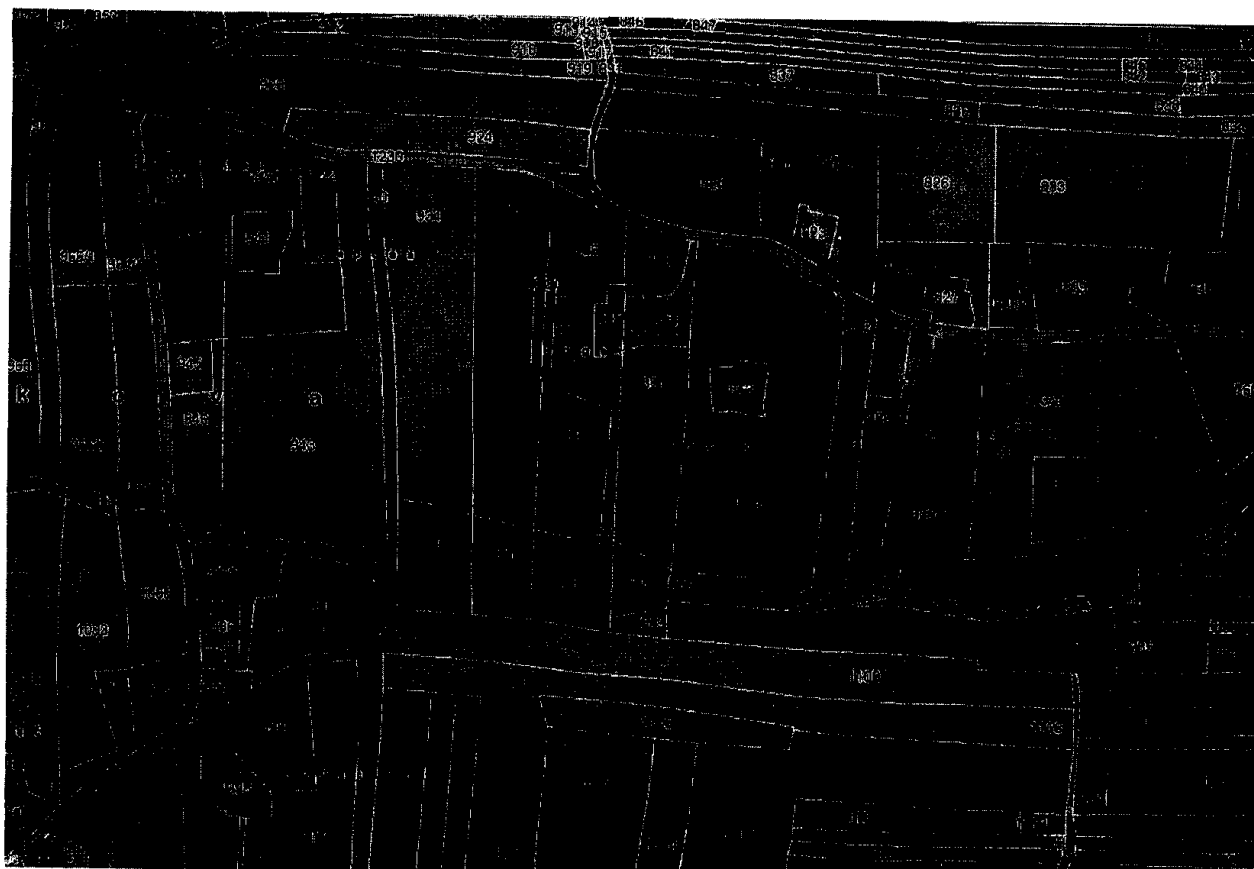







Merilo 1:3808 y,x= 579233, 178334

Legenda:	
	Orto-foto
	Zemljepisna imena
	GERK





Merilo 1:2441 y,x= 578271, 185576

Legenda:	
	Orto-foto
	Zemljepisna imena
	GERK

