



I 114-2012, I 113-2015 Gočova, Nadbišec D

Mag. Ljuban CENČIČ, univ.dipl.inž.gozd.  
Sodni izvedenec in cenilec za gozdarstvo  
Vičava 35, 2250 PTUJ  
GSM 041 657-791

---

**Okrajno sodišče v Lenartu**  
**Jurovska cesta 15**  
**2230 Lenart v Slov. goricah**

**Zadeva: izvršilna zadeva, opr. št.: I 114/2012 in I 113/2015 - izvedensko mnenje o vrednosti nepremičnine**

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Lenartu, z dne 29. novembra 2018, v izvršilni zadevi opr. št. I 114/2012 in I 113/2015, upnika: Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad RS, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana, proti dolžniku: Darko Brunčič, Partizanska cesta 9. 2230 Lenart v Slovenskih goricah, sem kot sodni izvedenec gozdarske izdelal oceno vrednosti nepremičnin dolžnika, ki so v naravi gozdno zemljišče: zemljišče s parc. št. 289/2, k.o. 0556 Gočova in zemljišče s parc. št. 81/7 in 81/8 (prej 81/3), k.o. 0557 Nadbišec, last dolžnika do 1/6 celote.

Priloženo vam dostavljam izvedensko mnenje skupaj z ostalimi prilogami.

Lep pozdrav!

PTUJ, 17. januar 2019

Mag. Ljuban CENČIČ, univ.dipl. inž.gozd.

Sodni izvedenec za gozdarstvo

Priloge: - izvedensko mnenje – 1 izvod  
- zahtevek za odmero in plačilo izvedenine – 1 izvod

## **IZVEDENSKO MNENJE O VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

**NAROČNIK:** Okrajno sodišče v Lenartu, okrajna sodnica Ksenija Saje, sklep z dne 29. 11. 2018

**OPRAVILNA ŠTEVILKA ZADEVE:** I 114/2012, I113/2015

**STRANKE POSTOPKA:**

- **upnik:** Javni štipendijski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana
- **dolžnik:** Darko Brunčič, Partizanska cesta 9, 2230 Lenart v Slovenskih goricah

**OPIS NALOGE:**

podaja cenitve o vrednosti nepremičnin dolžnika, ki so v naravi gozdno zemljišče:

- zemljišče s parc. št. 289/2, k.o. 0556 Gočova, last dolžnika do 1/6 celote in
- zemljišče s parc. št. 81/7 in 81/8 (prej 81/3), k.o. 0557 Nadbišec, last dolžnika do 1/6 celote

**DATUM IZDELAVE:** 15. januar 2019

**IZVEDENSKO MNENJE IZDELAL:**

Mag. Ljuban CENČIČ, univ.dipl.inž.gozd.  
Sodni izvedenec za gozdarstvo  
Vičava 35, 2250 PTUJ  
GSM: 041 657-791  
[ljuban.cencic@gmail.com](mailto:ljuban.cencic@gmail.com)

## 1. POVZETEK IZVEDENSKEGA MNENJA

Vrednost dolžnikovega lastninskega deleža:

K.o.	Št. parc.	EUR	Delež dolžnika	Vrednost dolžnikovega deleža
0556 Gočova	289/2	108,86	1/6	18,14
0557 Nadbišec	81/7	8.363,75	1/6	1.393,96
0557 Nadbišec	81/8	139,61	1/6	23,27
<b>Skupaj:</b>		<b>8.612,22</b>		<b>1.435,37</b>

Tržna vrednost dolžnikovega lastninskega deleža predmetnih zemljišč znaša **1.435,37 EUR**.

Vrednost nepremičnin je določena vključno z lesno maso.

## 2. 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 mojo storitev v zvezi z izdelavo mnenja in cenitve ni vezano na v naprej določen rezultat, ki bi bil ugoden za stranke v sporu ali pojav kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.

## 3. OMEJITVE IN POGOJI

- Naročnik ocenjevanja jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani in uporabljeni v dobri veri.
- Vrednost podana v poročilu velja na dan izdelave poročila.

## 4. UPOŠTEVANI PREDPISI IN STROKOVNE PODLAGE

- Winkler I.; 1996. Cenitve gozdov in gozdnih škod. BF, oddelek za gozdarstvo, Ljubljana
- Krajčič et al.: Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, Ljubljana, 2013;
- Pravilnik o financiranju in sofinanciranju vlaganj v gozdove (Ur. l. RS št. 71/04, 95/04, 37/05, 87/05 in 73/08);
- Normativi gozdnih del kot priloga Uredbe o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti R. Slovenije (Ur. l. RS št. 98/10);
- cene gozdnih lesnih sortimentov in storitev v času cenitve, ki so dostopne na spletnem naslovu Gozdarskega inštituta Slovenije: <http://wcm.gozdis.si/> ..

## 5. OPIS DEJANSKIH OKOLIŠČIN POMEMBNIH ZA IZDELAVO IZVEDENKEGA MNENJA

### 5.1 Podatki o nepremičninah

Nepremičnine, ki so premet ocenjevanja so v naravi gozd. Podatke o lastništvu sem pridobil iz sklepa o določitvi izvedenca ter jih preveril s podatki elektronske zemljiške knjige v informacijskem sistemu e-Sodstvo. Podatke o površini, boniteti in rabi zemljišča sem pridobil na spletni strani Geodetske uprave republike Slovenije <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled> ter na pregledovalniku Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>. Podatki o nepremičninah so razvidni iz naslednje tabele:

K.o.	Št. parc.	Raba v naravi	Bon. toč.	Namenska raba	Površina (m <sup>2</sup> )	
					Gozd	Kmet. zemlj.
0556 Gočova	231	kmetijsko zemljišče	55	Kmetijska zemljišča	838	
0556 Gočova	289/2	gozdno zemljišče	55	Kmetijska zemljišča	252	
0557 Nadbišec	81/7	gozdno zemljišče	37	Gozdna zemljišča	10.364	
0557 Nadbišec	81/8	gozdno zemljišče	37	Gozdna zemljišča	173	
Skupaj:					10.789	838

Zemljišče s parc. št. 231, k.o. 0556 Gočova je v naravi kmetijsko zemljišče in ni predmet tega ocenjevanja. Oceniti ga mora izvedenec kmetijske stroke. Parceli št. 81/7 in 81/8, k.o. 0557 Nadbišec sta nastali z delitvijo prvotne parc. št. 81/3, k.o. 0557 Nadbišec.

### 5.2 Podatki o lastništvu

K.o.	Št. parc.	Dolžnik	Delež dolžnika	Delež ostalih solast.
0556 Gočova	289/2	Darko Brunčič, Partizanska cesta 9, 2230 Lenart v Slovenskih goricah	1/6	5/6
0557 Nadbišec	81/7		1/6	5/6
0557 Nadbišec	81/8		1/6	5/6

Podatke o lastništvu sem pridobil iz sklepa o določitvi izvedenca ter jih preveril s podatki elektronske zemljiške knjige v informacijskem sistemu e-Sodstvo.

### 5.3 Namenska raba zemljišč

V prostorskem planskem aktu občine Lenart, ki je dostopen na spletnem naslovu <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=LENART>, je namenska raba predmetnih zemljišč opredeljena kot gozdno zemljišče in kmetijsko zemljišče.

Predmetna zemljišča ne ležijo v območju gozdov s posebnim namenom ali varovalnih gozdov, ki so zavarovani s Uredbo o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom (Uradni list RS, št. 88/05, 56/07, 29/09, 91/10 in 1/13 in 39/15).

## 6. OGLED NEPREMIČNIN

Ogled zemljišča sem opravil 20. in 22. 12. 2018. Na ogled zadevnih nepremičnin sta bila vabljeni upnik in dolžnik. Ogleda nepremičnine se ni udeležil noben od vabljenih.

Dejansko stanje nepremičnin v naravi, ki sem ga ugotovil s terenskim ogledom zemljišč. Ugotovitve:

k.o. 0556 Gočova, parc. št. 289/2 v izmeri 252 m<sup>2</sup>:

- prevladuje raznomenen drogovnjak črne jelše, breze, češnje, belega gabra in drugih listavcev na rastišču *Quercus-Carpinetum*;
- sklep krošenj je normalen, sestojna zasnova je dobra in pomanjkljiva, zarast je 1,0; sestoj je nenegovan;
- lesna zaloga znaša (bruto): igl. 0 m<sup>3</sup>/ha, lst. 210 m<sup>3</sup>/ha, skupaj 210 m<sup>3</sup>/ha;
- lesna zaloga (neto): 185 m<sup>3</sup>/ha, tekoči letni prirastek: 4,99 m<sup>3</sup>/ha - neto;
- starost sestoja je 25 let; obhodnja je 55 let; SI<sub>50</sub> znaša 20;

- sestoj leži na pobočju, relief je gladek;
- kakovost listavcev je dobra do zadovoljiva, drevje je zdravo;
- pravilni pogoji so dobri; traktor, vlačenje do 200 m.
- pričakovana lesna zaloga v času zrelega sestoja 55 let: 310 m<sup>3</sup>/ha bruto, 273 m<sup>3</sup>/ha neto.

k.o. 0557 Nadbišec, parc. št. 81/7 81/8, v skupni izmeri 10.537 m<sup>2</sup>:

- prevladuje raznomenen mlajši debeljak bukve, gradna, smreke, rdečega bora, belega gabra in drugih listavcev na rastišču *Quercus-Carpinetum/Luzulo-Fagetum*;
- sklep krošenj je normalen do rahel, sestojna zasnova je dobra in pomanjkljiva, zarast je 0,9; sestoj je pomanjkljivo negovan;
- lesna zaloga znaša (bruto): igl. 100 m<sup>3</sup>/ha, lst. 240 m<sup>3</sup>/ha, skupaj 340 m<sup>3</sup>/ha;
- lesna zaloga (neto): 296 m<sup>3</sup>/ha, tekoči letni prirastek: 8,00 m<sup>3</sup>/ha - neto;
- starost sestoja je 75 let; obhodnja je 110 let; SI<sub>50</sub> znaša 20;
- sestoj leži na pobočju, relief je gladek;
- kakovost iglavcev in listavcev je dobra, drevje je zdravo;
- pravilni pogoji so dobri; traktor, vlačenje do 200 m.
- pričakovana lesna zaloga v času zrelega sestoja 110 let: 565 m<sup>3</sup>/ha bruto, 492 m<sup>3</sup>/ha neto.

## 7. OCENA VREDNOSTI GOZDNIH ZEMLJIŠČ

### 7.1 Izbor metode

V skladu z metodologijo (Krajčič et al.), se vrednost gozda ugotavlja po posebni metodi za primere, ko gre za promet z gozdom ne da bi sledila tudi sprememba namembnosti gozda. Vrednost nepremičnine je določena vključno z lesno maso.

### 7.2 Izračun vrednosti gozdnih zemljišč

Vrednost enodobnega gozda je enaka sedANJI vrednosti čistega donosa gozda v dobi zrelosti in vrednosti zemljišča. Izračunamo jo po naslednjem obrazcu:

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

Izračun čistega donosa gozda v dobi zrelosti

Čisti donos (dohodek) izračunamo tako, da od prihodka od prodaje od lesa na kamionski cesti (vrednost lesa na kamionski cesti) odštejemo stroške poseka in spravila.

Tabela: prikaz strukture gozdnih lesnih sortimentov in izračun čistega donosa v dobi zrelosti

Parc. št. 289/2, k.o. 0556 Gočova:

Drevesna vrsta	Delež (%)	Sortiment	Delež (%)	Cena EUR/m <sup>3</sup>	Delež (%)	Vrednost EUR/m <sup>3</sup>
Beli gaber	40	Hlodovina	55	66,00	22,0	14,52
		Drva, celulozni les	45	47,00	18,0	8,46
Trdi listavci	30	Hlodovina	60	55,00	18,0	9,90
		Drva, celulozni les	40	47,00	12,0	5,64
Mehki listavci	30	Hlodovina	45	55,00	13,5	7,43
		Drva, celulozni les	55	43,00	16,5	7,10
Skupaj povprečna prodajna cena	100				100,0	53,04
Strošek poseka in spravila						18,00
Ostali stroški						2,20
Čisti donos						32,84
Čisti donos (EUR/m <sup>2</sup> )						0,90

Parc. št. 81/7 in 81/8, k.o. 0557 Nadbišec:

Drevesna vrsta	Delež (%)	Sortiment	Delež (%)	Cena EUR/m <sup>3</sup>	Delež (%)	Vrednost EUR/m <sup>3</sup>
Smreka	10	Hlodovina	65	74,00	6,5	4,81
		Celulozni les, brusni les	35	36,00	3,5	1,26
Rdeči bor	20	Hlodovina	60	54,00	12,0	6,48
		Celulozni les, brusni les	40	35,00	8,0	2,80
Bukev	50	Hlodovina	60	66,00	30,0	19,80
		Drva, celulozni les	40	47,00	20,0	9,40
Graden	10	Hlodovina	60	127,00	6,0	7,62
		Drva, celulozni les	40	45,00	4,0	1,80
Drugi listavci	10	Hlodovina	55	66,00	5,5	3,63
		Drva, celulozni les	45	45,00	4,5	2,03
Skupaj povprečna prodajna cena	100				100,0	59,63
Strošek poseka in spravila						18,00
Ostali stroški						2,20
Čisti donos						39,43
Čisti donos (EUR/m <sup>2</sup> )						1,94

Tabela: izračun vrednosti gozdnih zemljišč

	K.o.:		556 Gočova	557 Nadbišec	
	Parcela št.:		289/2	81/7	81/8
	Površina	m <sup>2</sup>	252	10.364	173
V <sub>z</sub>	Vrednost golega gozdnega zemljišča	EUR/m <sup>2</sup>	0,063	0,117	0,117
r <sub>u</sub>	Čisti donos zrelega sestoja	EUR/m <sup>2</sup>	0,896	1,940	1,940
u	Starost zrelega sestoja:	let	55	110	110
m	Starost sestoja v času cenitve:	let	25	75	75
u-m	Leta do zrelosti	let	30	35	35
1,0p <sup>u-m</sup>			2,4273	2,8139	2,8139
V	Vrednost parcele	EUR/m <sup>2</sup>	0,432	0,807	0,807

Ocenjena vrednost predmetnih gozdnih zemljišč v k.o. 0556 Gočova in 0557 Nadbišec je razvidna iz gornje tabele.

### 7.3 Vrednost gozdnih zemljišč

Ocena tržne vrednosti obravnavanih gozdnih zemljišč v k.o. 0556 Gočova in 0557 Nadbišec:

K.o.	Št. parc.	Površina (m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	EUR
0556 Gočova	289/2	252	0,432	108,86
0557 Nadbišec	81/7	10.364	0,807	8.363,75
0557 Nadbišec	81/8	173	0,807	139,61
<b>Skupaj:</b>		<b>10.789</b>		<b>8.612,22</b>

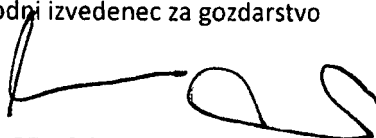
Tržna vrednost obravnavanih gozdnih zemljišč v k.o. 0556 Gočova in 0557 Nadbišec znaša 8.612,22 EUR. Vrednost nepremičnin je določena vključno z lesno maso.

**7.4 Vrednost dolžnikovega lastninskega deleža:**

K.o.	Št. parc.	EUR	Delež dolžnika	Vrednost dolžnikovega deleža
0556 Gočova	289/2	108,86	1/6	18,14
0557 Nadbišec	81/7	8.363,75	1/6	1.393,96
0557 Nadbišec	81/8	139,61	1/6	23,27
<b>Skupaj:</b>		<b>8.612,22</b>		<b>1.435,37</b>

Tržna vrednost dolžnikovega lastninskega deleža predmetnih zemljišč znaša 1.435,37 EUR.  
Vrednost nepremičnin je določena vključno z lesno maso.

Mag. Ljuba CENČIČ, univ.dipl.inž.gozd.  
Sodni izvedenec za gozdarstvo


**8. PRILOGE**

- Fotografije
- Podatki GURS o parcelah

**Fotografije**

Parc. št. 289/2, k.o. 0556 Gočova





Parc. št. 81/7, k.o. 0557 Nadbišec



Parc. št. 81/8, k.o. 0557 Nadbišec



Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
556 GOČOVA	289/2	252	NE	1,25		

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster



**Podrobni podatki o parceli**

**Katastrska občina 556 Številka parcele 289/2**

POVRŠINA PARCELE (M2)		252
DEJANSKA RABA		POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče		252
NAMENSKA RABA		POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
druga kmetijska zemljišča		252
BONITETNE TOČKE		55
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)		252

**Podatki o lastnikih in upravljavcih**

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATU S
Podatek o lastniku ni javen				

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
557 NADBIŠEČ	81/7	10.364	NE	24,56		

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster



**Podrobni podatki o parceli**

**Katastrska občina 557 Številka parcele 81/7**

POVRŠINA PARCELE (M2)		10.364
DEJANSKA RABA		POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Gozdno zemljišče		10.364
NAMENSKA RABA		POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
gozdna zemljišča		10.364
BONITETNE TOČKE		37
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)		10.364
ODPRTOST GOZDA		100
RASTIŠČNI KOEFICIENET GOZDA		11

**Podatki o lastnikih in upravljavcih**

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATU S
Podatek o lastniku ni javen				

Katastrska občina	Številka parcele	Površina parcele (m2)	Urejena parcela	Katastrski dohodek (EUR)	Vrednost nepremičnine	Grafični prikaz
557 NADBIŠEC	81/8	173	NE	0,41		

Legenda podatkov: ☒ Register nepremičnin ☐ Zemljiški kataster

#### Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 557 Številka parcele 81/8

POVRŠINA PARCELE (M2)		173
DEJANSKA RABA		POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Gozdna zemljišče		173
NAMENSKA RABA		POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
gozdna zemljišča		173
BONITETNE TOČKE		37
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (M2)		173
ODPRTOST GOZDA		100
RASTISČNI KOEFICIENT GOZDA		11

#### Podatki o lastnikih in upravljavcih

PRIIMEK IN IME / NAZIV	NASLOV	LETO ROJSTVA / MATIČNA ŠTEVILKA	DELEŽ	STATUS
Podatek o lastniku ni javen				