



**Okrajno sodišče Murska Sobota**  
Opr. št.: I 598/2023

## CENITEV VREDNOSTI GOZDA IN GOZDNEGA ZEMLJIŠČA

predmet cenitve:

Gozd. parc.: 62, k.o. Šalamenci,  
1281, 1277, 1282, 1276,  
k.o. Bodonci.

upnik:

1. DDM INVEST III AG  
Landis & Gyr Strasse 1  
Švica

dolžnik:

1. POREDOŠ Vladimir  
Bodonci 157  
9265 Bodonci

### OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI

Prejeto neposredno-po pošti (navadno-priporočeno)

22.12.2023 .....izvodih z (s)

.....prilagam.

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne

.....št. R. ....

Pisnjenje je taksirano s .....EUR v kolkih

kolikov je premalo za .....EUR

pisnjenje prejeto brez takse.

Prejete vrednosti (denar, takšne vrednotnice in pod.)

Podpis pristojne sodne osebe:

datum:

16.12.2023



## 1. Naročnik cenitve

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča Murska Sobota z dne 04.12.2023 (Opr. št.: I 598/2023), v izvršilni zadevi predlaga upnik cenitev vrednosti gozdnih parcel.

## 2. Predmet cenitve

Sodišče je odredilo izdelavo cenitve vrednosti naslednjih gozdnih parc:

katastrska občina	parcelna številka	kultura v naravi	površina (m <sup>2</sup> )	Delež
Šalamenci	62	gozd	1770	1/1
Bodonci	1281	gozd	572	1/1
Bodonci	1277	gozd	1115	1/1
Bodonci	1282	gozd	1623	1/1
Bodonci	1276	gozd	757	1/1
Skupaj				

## 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 16.12.2023 računam vrednost gozda po metodi primerjalne vrednosti.

### Metoda primerjalne vrednosti

Metoda temelji na primerjavi ocenjevanega gozda z doseženimi cenami pri prometu z gozdovi. Ustrezno bazo kupoprodaj vodi GURS. Do vrednosti gozda po tej metodi pridemo z analizo primerljivih kupoprodaj v zadnjem obdobju. Primerjalni kriteriji so analitično območje, bližina primerjane kupoprodaje, podobna velikost primerjane kupoprodaje in drugi podatki, ki jih je možno pridobiti iz evidenc.

### Opis opravljenega dela za oceno vrednosti

- pregled predmetne nepremičnine (16.12.2023). Osnovne podatke sem pridobil pri ogledu, od naročnika in vpogleda v javne podatke (<http://prostor3.gov.si>).
- zbiranje in analiziranje tržnih podatkov. Poiskal sem in analiziral podatke o primerljivih prodanih nepremičninah. Podatke o prodajnih cenah primerljivih nepremičnin sem pridobil na

GURS – sovi spletni strani. Analizirane so bile čiste prodaje gozdnih zemljišč v bližini cenitvenih parcel.

ko	m2	eur	eur/m2
BODONCI jun 2022	5909	2500	0,42
BODONCI mar 2022	5259	3681	0,70
POZNANOVCI jan 2022	4036	2018	0,50
OTOVCI jun 2022	3858	2000	0,52
<b>19062</b>	<b>10199</b>	<b>0,53</b>	

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

##### K.o. Bodonci, Šalamenci

Opis gozda: parcelna št. 1281,1277, 1282, 1276, k.o. Bodonci, 62, k.o. Šalamenci.

- parcele se nahajajo na pobočju, relief jarkast, lega zahodna;
- osnovna matična podlaga je glina;
- rastiščno gojitveni razred: kisloljubna gradnova bukovja;
- parcele porašča skupinsko raznomen gozd – bukev (20%), hrast (10%), ostali trdi listavci (30%), rdeči bor (35%), smreka (5%), ;
- lesna zaloga 220 m3/ha;
- kvaliteta listavcev je slaba, kvaliteta iglavcev slaba;
- pravilni pogoji so dobri (traktorsko spravilo dol).

Izračun vrednosti oz. prilagoditev cen:

##### Prilagoditev cen zaradi razlik v sestavinah

Prilagoditev cen se opravi kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve cen, ki so povzete po podatkih, ki jih objavljata GURS in Statistični urad RS, deloma so prilagoditve tudi subjektivne, ki jih opažam sam.

Na povprečni kupoprodajni ceni sem izvedel prilagoditev cene zaradi dobre lokacije (dostopnost) 5%.

Povprečna kupoprodajna cena:  $0,53 \text{ eur/m}^2 * 1,05 = 0,56 \text{ eur/m}^2$

**Eur/m2: 0,56**



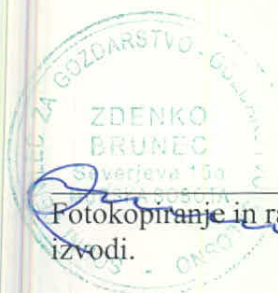




Slika 1: K.o. Bodonci, parc. št. 1277



Slika 2: K.o. Bodonci, parc. št. 1281







Slika 3: K.o. Šalamenci, parc. št. 62

## 5. Povzetek

k.o.	parc.št	delež	m2	dejanska		EUR
				raba	eur/m2	SKUPAJ
ŠALAMENCI	62	1/1	1770	gozd	0,56	991,20
BODONCI	1281	1/1	572	gozd	0,56	320,32
BODONCI	1277	1/1	1115	gozd	0,56	624,40
BODONCI	1282	1/1	1623	gozd	0,56	908,88
BODONCI	1276	1/1	757	gozd	0,56	423,92
						<b>3.268,72</b>

**Ocenjena vrednost zgoraj navedenih gozdnih parcel na dan cenitve  
(16.12.2023) znaša skupaj 3.268,72 EUR.**

Murska Sobota 16.12.2023

Sodni cenilec za gozdarstvo:

Zdenko Brunec, univ.dipl.inž.goz

