



VS0119613071

Danijel Pavlin, univ.dipl.inž.gozd.
SODNI CENILEC ZA GOZDARSTVO
– GOZDARSTVO SPLOŠNO
Cirnik 6 C; 8261 JESENICE NA DOLENJSKEM

CENITEV GOZDA

po sklepu št. 0143 I 11/2021 z dne 19.5.2021

Datum: 23.6.2021

I. UVOD

Po sklepu Okrajnega sodišča v Sevnici se v izvršilni zadevi upnika POSOJILNICA BANK eGen, Paulitschgasse 5-7, Celovec ob Vrbskem jezeru, ko ga zastopa zak.zast. Martin Ressmann, po ODVETNIŠKA DRUŽBA PIRNAT-KOVAČIČ_ŠKOFIČ o.p.,d.o.o., Jakšičeva ulica 1, Ljubljana-dostava, zoper dolžnika Miro Krnc, Mala Hubajnica 2, Studenec, Tanja Krnc, Mala Hubajnica 2, Studenec, Tjaš Krnc, Mala Hubajnica 2, Studenec, se opravi cenitev dolžnikovih nepremičnin na parc. 128/2, 120/2, 100/2, 136/2, 125/2 (vse k.o. Hubajnica-1392), 3336/71, 1402/3, 1424/2, 1404/12, 1352/56, 1402/4, 1352/14, 1404/3, 1417/3, 1469/154, 1352/19, 3332/2, 1396/2, 2956/3, 1352/12, 2956/2, 1423/2, 1352/21, 1352/10, 1383/2, 1454, 1416/3 (vse k.o. Bučka-1394) in 100/3, 126/2, 98, 99/6 (vse k.o. Hubajnica) po tržni ceni na dan cinitve. Cenilec mora opraviti cenitev za vsako parcelo posebej in tudi v deležu lastništva dolžnika in navesti površino za vsako od parcel (v celoti in v deležu) ter kaj predstavlja ocenjena parcela v naravi. Za cenilca gradbene stroke se postavi Miran Tomšič, za cenilca kmetijske stroke Ivan Kelhar in za cenilca gozdarske stroke Danijel Pavlin.

II. NAROČNIK CENITVE

Okrajno sodišče v Sevnici, Glavni trg 30, 8290 Sevnica

III. PREDMET CENITVE – GOZDA S PODATKI O LASTNIŠTVU

Predmet cinitve so nepremičnine v lasti dolžnika Mira Krnca do 1/1.

Kot cenilec gozdarske stroke sem ocenil gozdna zemljišča po dejanski rabi po podatkih GURS, razen za parc. št. 1416/3, 1417/3, 1352/56, 1402/4, 1352/12, 1352/19, 1383/2, 1396/2 (vse k.o. Bučka), kjer so površine prilagojene dejanski rabi, oz. zaradi zelo male površine gozdnega ali kmetijskega zemljišča v dogovoru s cenilcem kmetijske stroke Ivanom Keharjem zaokrožene zgolj na gozdno ali kmetijsko rabo. Zemljišče na parc. št.1402/4 k.o. Bučka oceni v celoti cenilec kmetijske stroke Ivan Kelhar.

Katastrska občina (k.o.)	Številka parcele	Površina parcele v HA	Gozdno zemljišče V HA	Vrsta dejanske rabe v % po podatkih GURS		
				Gozdno z.	Kmetijsko z. in ..	Nedoločen a raba
Hubajnica	122/1	0,5456	0,0366	6,7	93,3	/
	125/2	0,8222	0,0863	10,5	89,5	/
Bučka	1404/12	0,6103	0,6103	100,0	/	/
	1404/3	0,1870	0,1870	100,0	/	/
	1416/3	0,0557	0,0557	49,2	50,8	/
	1417/3	0,3309	0,3309	92,0	8,0	/
	1352/56	0,4689	0,2344	39,6	60,4	/
	1402/4	0,3501	/	4,9	87,5	7,6
	1352/10	0,7071	0,7071	100,0	/	/
	1352/12	0,7585	0,7585	83,4	16,6	/
	1352/14	1,5780	1,5780	100,0	/	/
	1352/19	1,0466	1,0466	97,5	2,5	/
	1352/21	1,2049	0,8229	68,3	31,7	/
	1383/2	0,2194	0,1100	26,9	73,1	/
	1396/2	0,2331	0,2331	56,3	43,7	/
	1454	0,5813	0,4535	78,0	22,0	/
	1469/154	0,5331	0,5331	95,5	4,5	/
	3336/71	0,9171	0,9171	100,0	/	/
	3332/2	0,4108	0,4108	100,0	/	/

IV. OGLED

Ogled nepremičnin sem opravil dne 21.6.2021 med 7.00 in 11.00. Na ogled so bili pravočasno vabljeni zastopnik upnika ODVETNIŠKA DRUŽBA PIRNAT-KOVAČIČ_ŠKOFIČ o.p.,d.o.o., Jakšičeva ulica 1, Ljubljana ter Miro Krnc, Mala Hubajnica 2, Studenec, Tanja Krnc, Mala Hubajnica 2, Studenec in Tjaš Krnc, Mala Hubajnica 2, Studenec. Ogleda se ni udeležil nihče od vabljenih, prav tako svoje neprisotnosti ni javil nihče.

Meje parcel so bile ugotavljane s pomočjo kart in ortofotoposnetkov (vir PISO) ter GPS.

V. ZAKONSKE PODLAGE ZA OCENJEVANJE VREDNOSTI GOZDOV TER PODATKI IN VIRI

1. Pravilnik o sodnih izvedencih in sodnih cenilcih (Ur.l. RS, št. 7/2002 in nasl.),
2. Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Ur.l. RS, št. 80/2010 in nasl.) <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp>,
3. Pravilnik o evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 122/08 in spr.)
4. Pravilnik o merjenju in razvrščanju gozdnih lesnih sortimentov (Ur.l. RS, št. 79/2011),
5. Uredba o koncesiji za izkoriščanje gozdov v lasti Republike Slovenije (Ur.l. RS, št. 98/2010) in Odredba o določitvi normativov za dela v gozdovih (Ur.l. RS 11/99),
6. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 50/2006 in nasl.),
7. Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Ur.l. RS, št. 50/2006 in nasl.),
8. <http://www.geoprostor.net/piso/>,
9. <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>,
10. <https://prostor3.gov.si/ETN-JV/>
11. Gozdnogospodarski načrt za gozdnogospodarsko enoto Studenec (2020-2029), <http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik>;
12. http://www.zgs.si/fileadmin/zgs/main/img/CE/GGN_nacrtovanje/podatki_gozdna_parcela/index.html
13. Cene GLS (gozdnih lesnih sortimentov) na lokalnem trgu,
14. Kalkulativne cene dela in storitev v gozdarstvu,
15. Cenitve gozdov in gozdnih škod, cenilni priročnik; I. Winkler, Ljubljana 1996,
16. Zakon o gozdovih (Ur.l. RS, št. 30/93, 67/02, 110/07, 106/10, 63/13, 17/14, 24/2015, 77/2016),
17. Ponudba kmetijskih in gozdnih zemljišč,
18. Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov (D. Krajčič in ostali, LJ 2013),
19. Gozdarski priročnik, BF-Oddelek za gozdarstvo in obnovljive gozdne vire, Lj 2003,
20. Terenski ogled dne 21.6.2021

VI. OPIS STANJA:

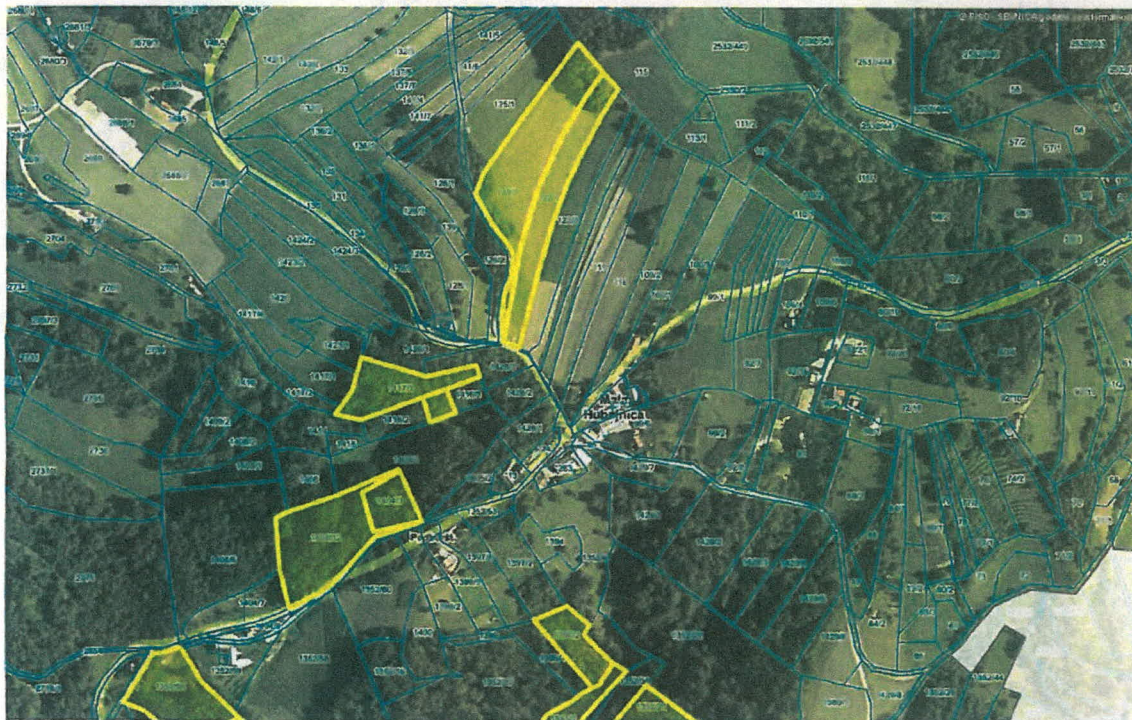
A) Lokacija

Predmet cenitve je kar 18 parcel, na katerih je raba delno gozd ali v celoti gozd. Parcele ležijo večinoma v bližini vasi Mala Hubajnica, dve parceli se nahajata južno od vasi Velika Hubajnica, 2 pa južno od Bučke v bližini Štrita. 14 parcel se nahaja v občini Sevnica, 4 pa v občini Škocjan.

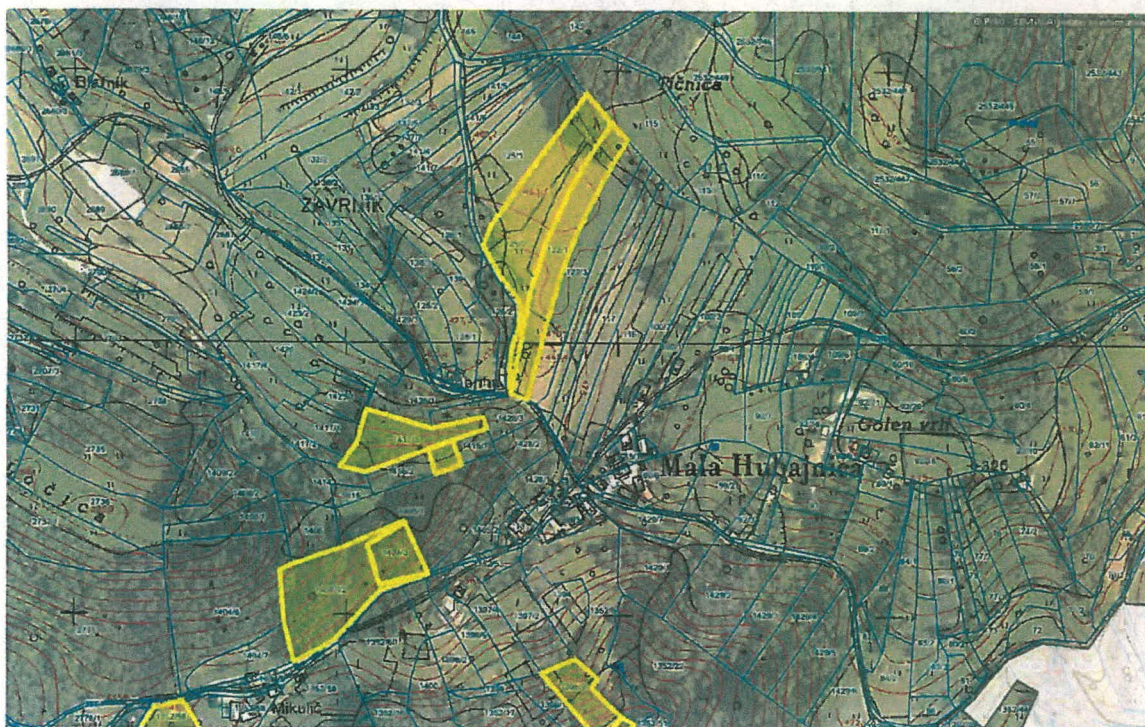
Za predstavljanje podajam ortofotoposnetke in topografske karte ocenjevanih parcel. Zaradi preglednosti so na več kartah. Parceli v bližini Štrita sta na kartah, kjer je merilo 2X manjše.

Položaj parcel, ki je predmet cenitve v bližini Male Hubajnice (karta:vir PISO):

Digitalni orto fotoposnetek s parcelami:

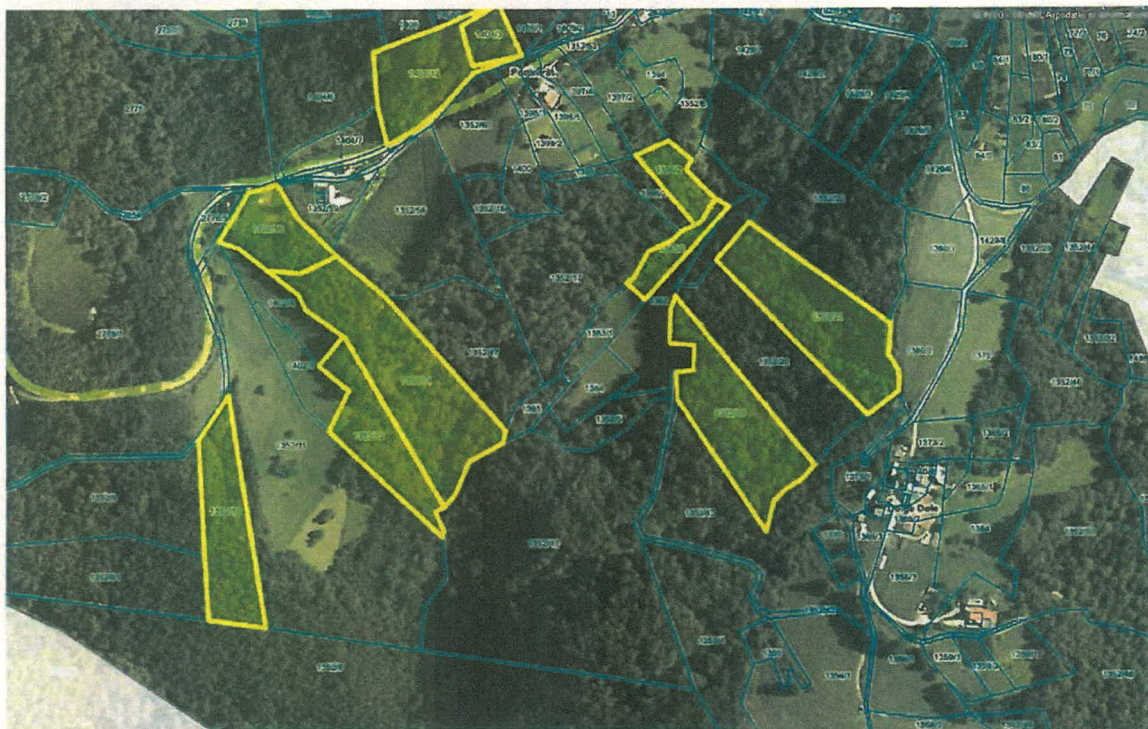


Topografska karta s parcelami:

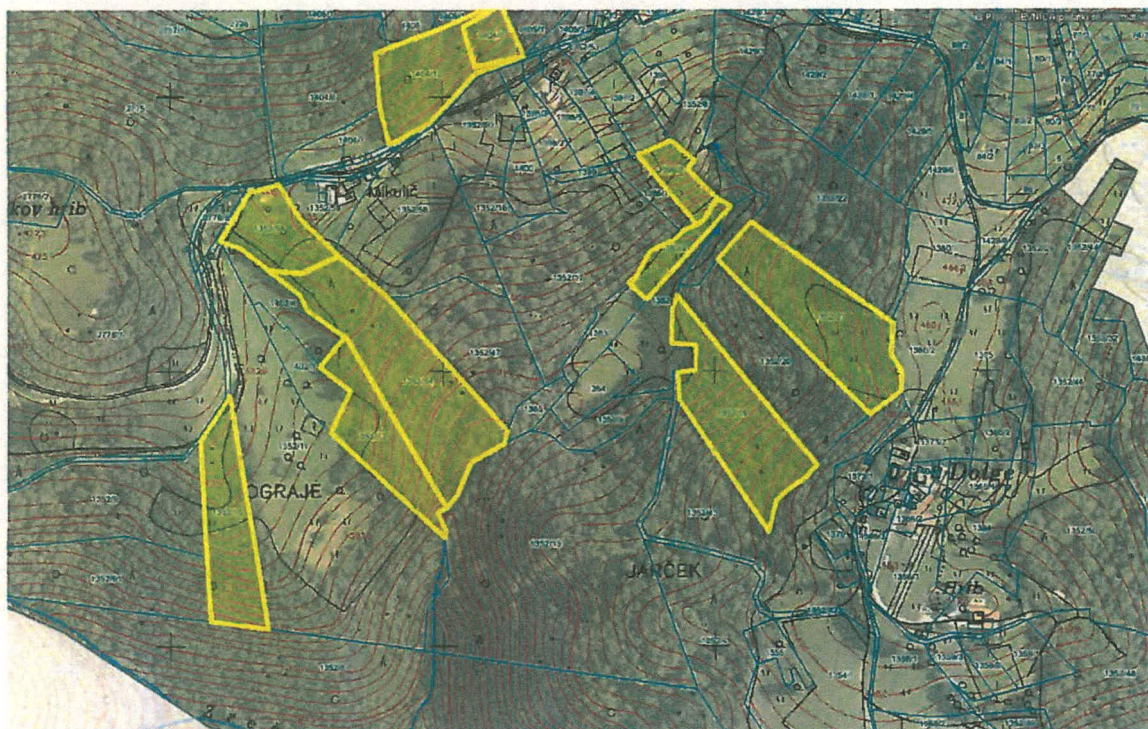


Položaj parcel, ki so predmet cenitve južno od Male Hubajnice (karta:vir PISO):

Digitalni orto fotoposnetek s parcelami



Topografska karta s parcelami:

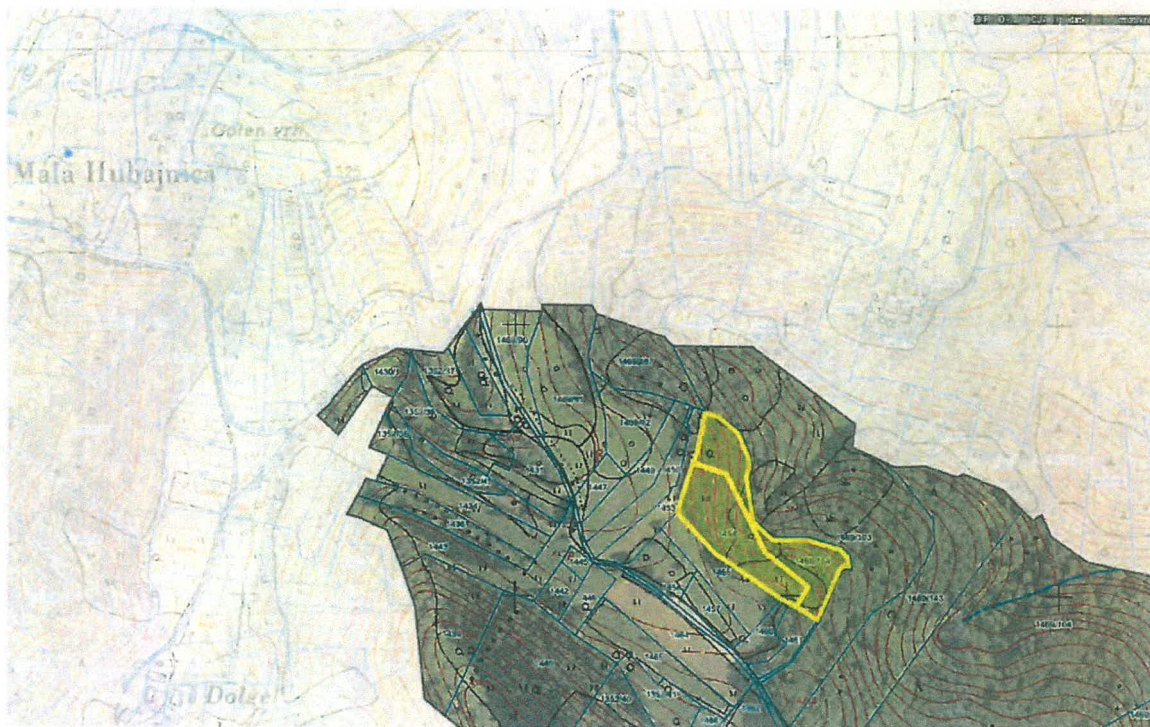


Položaj parcel, ki sta predmet cenitve v bližini Velike Hubajnice (karta:vir PISO):

Digitalni orto fotoposnetek s parcelama:

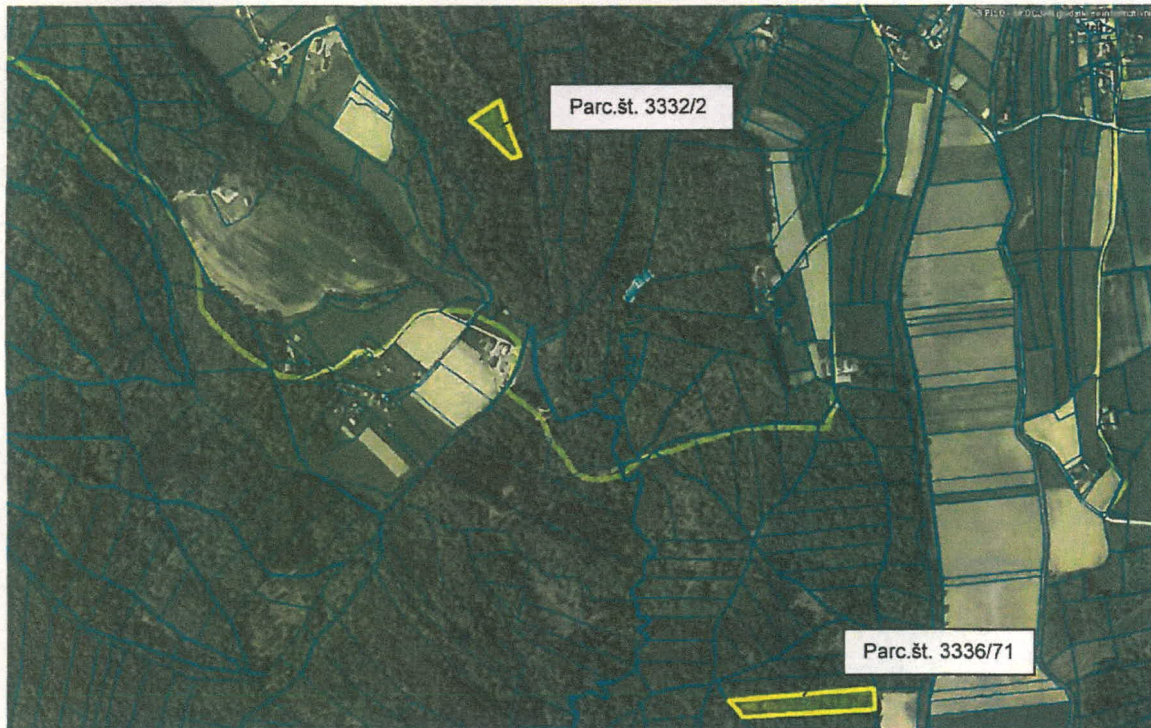


Topografska karta s parcelama:

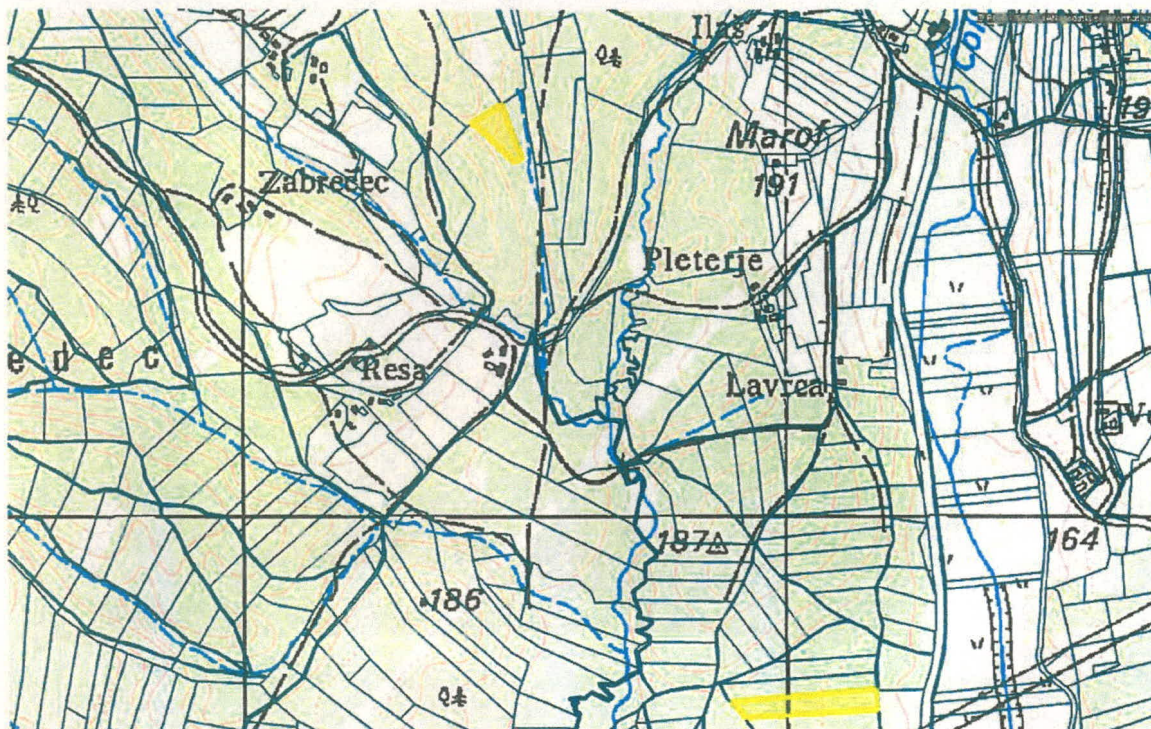


Položaj parcel, ki sta predmet cenitve v bližini Štrita (karta:vir PISO)
(opomba: Merilo je 2X manjše,kot na ostalih kartah)

Digitalni orto fotoposnetek s parcelama



Topografska karta s parcelama



B) Rastišče

Po Gozdnogospodarskem načrtu za Gozdnogospodarsko enoto Studenec leži večina parcel in sicer: parc.št. 1404/12, 1404/3, 1416/3, 1417/3, 1352/56, 1402/4, 1352/10, 1352/12, 1352/14, 1352/19, 1352/21, 1383/2, in 1396/2 (vse k.o. Bučka) v oddelku (v nadaljevanju ODD) 132, ki je uvrščen v rastiščnogojitveni razred Podgorska bukovja na karbonatih, kjer je prevladujoča gozdna združba Hacquetio-Fagetum, nekaj pa je tudi gozdne združbe Querco Fagetum var. Luzula. Od matične podlage prevladuje dolomit. Tla so plitka po grebenih, v jarkih in na položnejših pobočjih globlja, rahlo kislja in srednje produktivna.

Parceli št. 122/1 in 125/2 (obe k.o. Hubajnica) ležita v ODD 202, ki je uvrščen v rastiščnogojitveni razred Bukovja na silikatih. Prevladujoča gozdna združba je Querco Fagetum var. Luzula. Matična kamnina je tu apnenec z roženci. Tla so pokarbonatna rjava, različno globoka, rahlo kislja in srednje produktivna.

Parceli št. 1454 in 1469/154 (obe k.o. Bučka) ležita v ODD 131, ki prav tako kot ODD 132 uvrščen v rastiščnogojitveni razred Podgorska bukovja na karbonatih, kjer je prevladujoča gozdna združba Hacquetio-Fagetum, nekaj pa je tudi gozdne združbe Querco Fagetum var. Luzula.

Parc. št. 3336/71 k.o. Bučka leži v ODD 156, ki je uvrščen v rastiščnogojitveni razred Dobova belogabrovja. Gozdna združba je tukaj Querco-Robori-Carpinetum. Matična podlaga je nekarbonaten prod oz. pesek. Na teh kamninah so nastala globoka do srednje globoka distrična tla, ki so zmerno kislja in biološko srednje aktivna.

Parc.št. 3332/2 k.o. Bučka leži v ODD 151, ki je prav tako uvrščen v rastiščnogojitveni razred Zasmrečena bukovja na silikatih. Gozdna združba je Querco Fagetum var. Luzula. Matična podlaga je nekarbonaten prod oz. pesek. Na teh kamninah so nastala globoka do srednje globoka distrična tla, ki so zmerno kislja in biološko srednje aktivna.

C) Stanje gozda in pravilne razmere

Stanje gozda na parcelah je zaradi različnih rastiščnih razmer in dosedanjega gospodarjenja v njih zelo različno. Deloma sečnje v preteklosti, deloma tudi sam »nastanek« gozda, ki je v manjši meri ponekod nastal tudi z zaraščanjem kmetijskih površin, sta vzroka relativno slabega stanja v več parcelah. Spravilne razmere so različne. Gozdovi so srednje dobro odprti z vlakami.

Stanje in razmere navajam po parcelah oz. po skupinah parcel, kjer je stanje podobno, in to ne vpliva bistveno na izračun vrednosti gozda.

Parc.št. 122/1 in 125/2 (obe k.o. Hubajnica)

Na obeh parcelah gre za manjši del parcel, kjer je večinska raba kmetijsko zemljišče. Parc.št. 122/1 je velika 0,5456 ha, od tega je gozda 0,0366 ha, parc.št. 125/2 pa je velika 0,8222 ha, od tega je gozda 0,0863 ha. Gozd, bolj omejek, leži na koncu travnikov in je po novem ograjen z električnim pastirjem zaradi paše prašičev. Gre za raznomen in raznodoben nekvaliteten gozd, pretežno v fazi drogovnjaka do debeljaka z lesno zalogo, ki znaša po oceni cca 250 m³/ha. V lesni zalogi je po okularni oceni cca 50 % kostanja, kateremu je posamično do šopasto primešana bukev 30%, hrast graden 10% ter ostali listavci (b.gaber, cer,...) 10%. Sklep je rahel. Zasnove sestoja so slabe. Gozd je slabo negovan. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 7,5 m³/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 8,03 m³/ha, za navedeni parceli po Pregledovalniku (vir ZGS) je letni prirastek 7,88 m³/ha. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi in hrastu hlodi B in C klase po 20%, ostalo drva, pri vseh ostalih listavcih pa 100 % drva.

Parceli nista odprti z gozdno vlako. Potrebno je vlačenje lesa navzgor čez travnik in po poljski poti do ceste na cca 350 m. V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi, na navedeni razdalji in zbiranje lesa na 10 m (kategorija ugodno).

Fotografija gozda na parc.št. 125/2 k.o. Hubajnica



Parc.št. 1416/3 in 1417/3 (obe k.o. Bučka)

Gre za podobni parceli kjer prevladuje robinija, na manjšem delu parc. št. 1417/3 se del parcele zarašča pretežno s cerom, deloma z robinijo, na delu parc. št. 1416/3 pa je še malo kmetijskega zemljišča. Gozd je nastal z zaraščanjem kmetijskega zemljišča. Parc.št. 1416/3 je velika 0,0527 ha, parc.št. 1417/3 pa 0,3309 ha..

Lesno zalogo je po okularni oceni cca 160 m³/ha, od tega je 95% robinije v razvojni fazi drogovnjaka, kateri so primešani ostali listavci. Sklep je tesen. Zasnove sestoja so pomanjkljive. Gozd je nenegovan. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 6,74 m³/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 7,86 m³/ha, za navedeni parceli po Pregledovalniku (vir ZGS) je letni prirastek 12,72 m³/ha. Pričakovana sortimentacija je trenutno 100 % drva.

V izračunu je upoštevano spravilo lesa na razdalji 100 m navzgor do kamionske ceste in zbiranje lesa z vitlanjem razdalji 25 m.

Fotografija gozda na parc.št. 1417/3 k.o. Bučka



Parc.št. 1404/12 (k.o. Bučka)

Parcela, ki je velika 0,6103 ha, leži na severozahodnem pobočju pod občinsko cesto, ki od Male Hubajnice vodi proti Škocjanu. Gre za raznomen in raznodoben gozd od gošče do sestoja v obnovi, ki prevladuje. Lesna zaloga znaša cca 220 m³/ha. V lesni zalogi je po okularni oceni cca 60 % bukve, kateri so posamično do šopasto primešani hrast graden 10%, kostanj 10%, plemeniti listavci (češnja in g.javor) 10% ter ostali listavci (b.gaber, rob,...) 10%. Površina se dobro naravno pomlajuje, največ z bukvijo. Sklep je od vrzelastega do tesnega. Zasnove sestoja so dobre. Gozd je slabo negovan. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 6,74 m³/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 7,86 m³/ha, za navedeno parcelo po Pregledovalniku (vir ZGS) je letni prirastek 7,96 m³/ha. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi in hrastu hlodi B in C klase po 25%, ostalo drva, pri vseh ostalih listavcih pa 10% hlodovine B klase in 90 % drv.

Parcela je odprta z gozdno vlako. V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi navzgor na 150 m in zbiranje lesa na 15 m (kategorija srednje).

Fotografiji gozda na parc.št. 1404/12 k.o. Bučka





Parc.št. 1404/3 (k.o. Bučka)

Parcela leži na severozahodnem pobočju pod občinsko cesto poleg parcele št. 1404/12 k.o. Bučka in je velika 0,1870 ha. Gozd je raznomenen, pretežno v fazi debeljaka z lesno zalogo cca 280 m³/ha. V lesni zalogi je veliko plemenitih listavcev (češnja, ..) 40 %, katerim so primešani posamično do šopasto še kostanj 40%, bukev 15 % in ostali listavci 5%. Sklep je rahel do vrzelast. Kvaliteta sestoja je dobra. Gozd je slabo negovan. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 6,67 m³/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 7,86 m³/ha, za navedeno parcelo po Pregledovalniku (vir ZGS) je letni prirastek 9,27 m³/ha. Pričakovana sortimentacija je pri plemenitih listavcih hlodi B in C klase 40%, ostalo drva, pri bukvi po 20 % hlovovine B in C kakovosti, ostalo cel. les oz. drva, pri ostalih listavcih 100 % drva. Parcela je odprta z gozdno vlako. V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi navzor na 200 m in zbiranje lesa na 15 m (kategorija srednje).

Fotografija gozda na parc.št. 1404/3 k.o. Bučka



Parc.št. 1352/56 (k.o. Bučka)

Parcela velika 0,4689 ha, od česar je gozda 0,2344 ha. Gozd je nastal večinoma z zaraščanjem kmetijskega zemljišča in je raznomenen in raznodoben, pretežno v fazi drogovnjaka. Lesna zaloga znaša cca 250 m³/ha. V lesni zalogi je po oceni cca 60 % robinije, kateri so posamično do šopasto primešani rdeči bor 30%, nekaj sajene smreke 5%, ter ostali listavci (bz, b.ga, g.ja, češ,...) 5%. Sklep je tesen. Zasnove sestoja so pomanjkljive.

Gozd je nenegovan. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je $6,74 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{leto}$, povprečni letni prirastek za RGR je $7,86 \text{ m}^3/\text{ha}$, za navedeno parceli po Pregledovalniku (vir ZGS) je letni prirastek $9,54 \text{ m}^3/\text{ha}$. Pričakovana sortimentacija je pri iglavcih cel.les 100%, pri vseh listavcih pa 100 % drv.

Parcela leži v bližini ceste. V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi navzgor na 50 m in zbiranje lesa na 15 m (kategorija srednje).

Fotografija gozda na parc.št. 1352/56 k.o.Bučka



Parc.št. 1352/14 (k.o. Bučka)

Parcela leži na jugovzhodnem srednje strmem pobočju južno od Male Hubajnice in je velika $1,5780 \text{ ha}$. Gozd je raznodoben in raznomen v fazi debeljaka in sestoja v obnovi, ki prevladuje. Lesna zaloga je cca $280 \text{ m}^3/\text{ha}$. V lesni zalogi prevladuje bukev 60%, kateri so posamično do šopasto primešani hrast graden 15% ter ostali listavci (cer, b.ga., robinija,...) 25%. Sklep je od rahlega do vrzelastega. Gozd se pomlajuje predvsem z naravno bukvijo, mestoma se zarašča tudi z robinijo in ost.l. Gozd je pomanjkljivo negovan. Kvaliteta je slaba. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je $6,74 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{leto}$, povprečni letni prirastek za RGR je $7,86 \text{ m}^3/\text{ha}$, za navedeno parcelo po Pregledovalniku (vir ZGS) je letni prirastek $7,12 \text{ m}^3/\text{ha}$. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi hlodi B in C klase 40%, ostalo drva, pri hrastu gradnu po 20 % hlodovine B in C kakovosti, ostalo cel. les oz. drva, pri ostalih listavcih 100 % drva.

Parcela je odprta z gozdnimi vlakami. V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi navzgor na 400 m in zbiranje lesa na 15 m (kategorija srednje).

Fotografija gozda na parc.št. 1352/14 k.o.Bučka

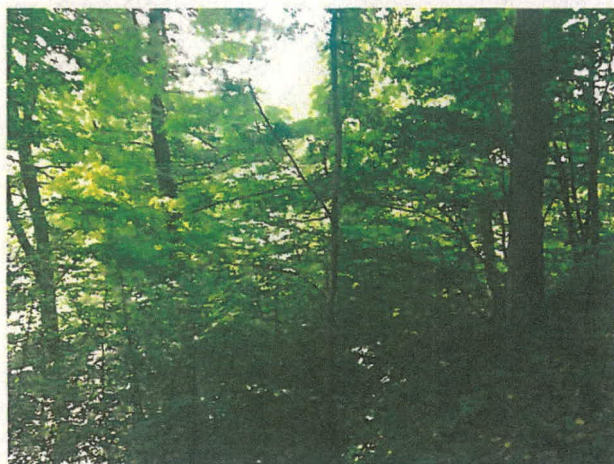


Parc.št. 1352/12 (k.o. Bučka)

Parcela leži poleg parc. št. 1352/14 na jugovzhodnem srednje strmem pobočju in je velika 0,7585 ha. Gozd je raznodoben in raznomen, v preteklosti precej posekan. Lesna zaloga je cca 170 m³/ha. V lesni zalogi prevladuje bukev 70%, kateri so posamično do šopasto primešani ostali listavci (cer, b.ga, g.ja, ro,...) 35%. Sklep je rahel do vrzelast. Gozd se pomlajuje z bukvi in robinijo. Gozd je slabo negovan. Kvaliteta je slaba. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 6,74 m³/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 7,86 m³/ha, za navedeno parcelo po Pregledovalniku (vir ZGS) je letni prirastek 6,29 m³/ha. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi hlodi B in C klase 40%, ostalo drva, pri ostalih listavcih 100 % drva.

Parcela je odprta z gozdnimi vlakami. V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi navzgor na 500 m in zbiranje lesa na 15 m (kategorija srednje).

Fotografija gozda na parc.št. 1352/12 k.o. Bučka



Parc.št. 1352/10 (k.o. Bučka)

Parcela je velika 0,7071 ha in leži na južnem pobočju, v zgornjem delu na ne preveč nagnjenem grebenu, v spodnji tretjini pa je pobočje precej strmo. Gozd je raznomen. Zgoraj parcelo v severozahodnem delu porašča tanjši drogovnjak listavcev (cer, m.js, b.ga) z nizko lesno zalogo, v severovzhodnem delu pa drogovnjak bukve dobrih zasnov s cerom. V spodnjem delu parcelo porašča slab termofilni gozd, kjer prevladuje cer.

Skupna lesna zaloga je cca 200 m³/ha. V lesni zalogi je ostalih listavcev (cer, b.ga, m.js,...) 60%, bukve 30 % in r.bora 10%. Sklep je od vrzelastega do tesnega. Zasnove so pomanjkljive. Gozd je nenegovan. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 6,74 m³/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 7,86 m³/ha, za navedeno parcelo po Pregledovalniku (vir ZGS) je letni prirastek 7,52 m³/ha. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi hlodi B in C klase skupaj 40%, ostalo drva, pri ostalih listavcih 100 % drva, pri boru 100% cel.les oz.les za plošče.

Parcela je v zgornjem delu dostopna po ozki vlaki. V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi navzgor na 250 m in zbiranje lesa na 25 m (kategorija srednje).

Fotografija gozda na parc.št. 1352/10 k.o. Bučka



Parc.št. 1352/19 (k.o. Bučka)

Parcela leži na severozahodnem pobočju in je velika 1,0466 ha. Gozd je raznodoben in raznomen, prevladujeta pa debeljak (v južnem in severnem delu parcele) in sestoj v obnovi sredi parcele, kjer se vmes pojavlja kvalitetno mladje in gošča bukve. Lesna zaloga je za celo parcelo cca 330 m³/ha. V lesni zalogi prevladuje bukev 90%, kateri so posamično do šopasto primešani ostali listavci (cer, b.ga, ko, g.ja,...) 10%. Sklep je od normalnega do vrzelastega. Gozd je negovan. Kvaliteta je dobra. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 6,74 m³/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 7,86 m³/ha, za navedeno parcelo po Pregledovalniku (vir ZGS) je letni prirastek 9,47 m³/ha. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi hlodi A klase 5%, B in C klase po 20%, ostalo drva, pri ostalih listavcih 100 % drva.

Parcela je odprta z gozdnimi vlakami. V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi navzgor na 600 m in zbiranje lesa na 15 m (kategorija srednje).

Fotografija gozda na parc.št. 1352/19 k.o. Bučka (zgoraj)



Fotografija gozda na parc.št. 1352/19 k.o. Bučka (spodajj)



Parc.št. 1352/21 (k.o. Bučka)

Parcela leži na severozahodnem pobočju blizu parc. št. 1352/19 in je velika 1,2049 ha, od tega je gozda 0,8229 ha. Gozd je raznodoben in raznomen, prevladuje drogovnjak, deloma na prehodu v debeljak in na manjši površini debeljak. Lesna zaloga je za celo parcelo cca 220 m³/ha. V lesni zalogi je bukve 50%, kateri so posamično do skupinsko primešani ostali listavci, predvsem cer 45% in hrast graden 10%. Sklep je od normalnega do vrzelastega. Gozd je pomanjkljivo negovan. Kvaliteta je slaba. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 6,74 m³/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 7,86 m³/ha, za navedeno parcelo po Pregledovalniku (vir ZGS) je letni prirastek 8,4 m³/ha. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi hlodi B in C klase po 20%, ostalo drva, pri ostalih listavcih 100 % drva, pri hrastu hlodi B in C klase po 20%..

Parcela je odprta z gozdnimi vlakami. V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi navzgor na 500 m in zbiranje lesa na 20 m (kategorija srednje).

Fotografija gozda na parc.št. 1352/21 k.o. Bučka



Parc.št. 1383/2 (k.o. Bučka)

Velikost cele parcele je 0,2194 ha, od tega je gozda 0,1100 ha. Večji del parcele je zarasel z robinijo v fazi letvenjaka in brez lesne zaloge, le ob spodnjem robu brežine je nekvaliteten raznomenen sestoj ostalih listavcev (ro, b.ga,...) z lesno zalogo cca 100 m³/ha. Skupaj znaša

lesna zaloga na parceli cca 50 m³/ha. Sklep je normalen do tesen. Pričakovana sortimentacija 100% drva. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 6,74 m³/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 7,86 m³/ha, za navedeno parcelo po Pregledovalniku (vir ZGS) je letni prirastek 6,4 m³/ha.

V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi navzgor na 650 m in zbiranje lesa na 15 m (kategorija ugodno).

Fotografija gozda na parc.št. 1383/21 k.o. Bučka



Parc.št. 1396/2 (k.o. Bučka)

Parcela leži na jugovzhodnem pobočju in je velika 0,2331 ha. Spodnjo polovico porašča nekvaliteten gozd pretežno belega gabra debeline drogovnjaka z nizko lesno zalogo, zgornja polovica pa je gozd brez lesne zaloge nastal z zaraščanjem. Lesna zaloga je cca 150 m³/ha. V lesni zalogi prevladuje b.gaber (panjevec), nekaj je še ostalih listavcev (cer, če, br, g.ja). Sklep je normalen. Zasnove so slabe. Gozd je nenegovan. Pričakovana sortimentacija je 100% drva. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 6,74 m³/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 7,86 m³/ha, za navedeno parcelo po Pregledovalniku (vir ZGS) je letni prirastek 5,58 m³/ha.

V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi navzgor na 600 m in zbiranje lesa na 20 m (kategorija srednje).

Fotografija gozda na parc.št. 1396/2 k.o. Bučka



Parc.št. 1454 (k.o. Bučka)

Parcela leži skupaj s parc. št. 1469/154 južno od Velike Hubajnice ob travniku. Velika je 0,5813 ha, od tega je 0,4534 ha gozda. Pobočje je blago nagnjeno. Gozd je raznoderen in raznodoben, deloma nastal z zaraščanjem kmetijskega zemljišča, deloma tudi panjastega porekla. Prevladuje drevje v fazi tanjšega drogovnjaka, vmes so tudi debelejša drevesa. Lesna zaloga je cca 180 m³/ha. V lesni zalogi prevladuje bukev 40%, kateri so primešani g.ja 20%, češnja in kostanj po 10 % ter ostali listavci (b.ga, trep., ..) 20%. Sklep je normalen. Zasnove so pomanjkljive. Gozd je nenegovan. Pričakovana sortimentacija je trenutno 100% drva. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 6,74 m³/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 7,86 m³/ha, za navedeni parceli po Pregledovalniku (vir ZGS) je letni prirastek 5,38 m³/ha.

V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi navzgor na 700 m in zbiranje lesa na 20 m (kategorija srednje).

Fotografijaa gozda na parc.št. 1454 k.o. Bučka



Parc.št. 1469/154 (k.o. Bučka)

Parcela leži pod parc.št. 1454 in je velika 0,5331 ha. V severnem delu je parcela porasla z gozdom bukve, cera, belega gabra, trepetlike,... v fazi letvenjaka do tanjšega drogovjaka z nizko lesno zalogo, v južnem delu pa je gozd nekoliko debelejši, v tem delu je tudi skupina sajenega macesna. Lesna zaloga na parceli je cca 180 m³/ha, od tega je bukve 70%, macesna 20% in ostalih listavcev (b.gaber, cer, trep, če,...)10%. Sklep je od normalen, deloma tudi tesen. Zasnove so pomanjkljive. Gozd je nenegovan. Pričakovana sortimentacija je trenutno 100% drva, oz. celulozni les. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 7,49 m³/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 7,86 m³/ha, za navedeni parceli po Pregledovalniku (vir ZGS) je letni prirastek 6,29 m³/ha.

V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi navzgor na 750 m in zbiranje lesa na 20 m (kategorija srednje).

Fotografija gozda na parc.št. 1369/154 2 k.o. Bučka



Parc.št. 3336/71 (k.o. Bučka)

Parcela leži na ravnini v bližini Čolnišča južno od zaselka Štrit, na nadmorski višini od 161 do 165 m n.v. in je velika 0,9171 ha. Gozd je slab, raznomen in raznodoben pretežno v fazi mladovja do drogovnjaka z nizko lesno zalogo cca 100 m³/ha, saj je bilo vse debelejšje drevje posekano. V lesni zalogi je 40% smreke, 20% r. bora, ostali listavci (b.ga, č.jš,...) 40%. Sklep je od vrzelastega do tesnega. Zasnove so slabe. Gozd je nenegovan. Pričakovana sortimentacija je trenutno 100% drva, oz. celulozni les iglavcev. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 7,04 m³/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 8,20 m³/ha, za navedeni parceli po Pregledovalniku (vir ZGS) je letni prirastek 6,12 m³/ha. V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi po ravnem na 100 m razdalje do kamionske ceste in zbiranje lesa na 10 m (kategorija ugodno).

Fotografija gozda na parc.št. 3336/71 k.o. Bučka



Parc.št. 3332/2 (k.o. Bučka)

Parcela leži na valovitem pobočju pod Bučko v bližini Rese (lokalno poimenovanje). Parcela je velika 0,4108 ha. Porašča jo kvaliteten raznomen gozd pretežno v fazi debeljaka z lesno zalogo cca 350 m³/ha. V lesni zalogi je 40% smreke, kateri so posamično do šopasto primešani bukev 30%, r.bor 25% in ostali listavci 5%. Sklep je normalen. Kvaliteta je dobra. Gozd je negovan. Pričakovana sortimentacija je 50 % hlodovine B klase pri iglavcih, ostalo cel. les, pri bukvi po 20 % hl. B in C klase, pri ostalih listavcih 100% drva oz. celulozni les iglavcev. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR je 8,3 m³/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 7,10 m³/ha, za navedeni parceli po Pregledovalniku (vir ZGS) je letni prirastek 9,1 m³/ha.

V izračunu je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi navzgor na 200 m razdalje do kamionske ceste in zbiranje lesa na 10 m (kategorija ugodno).

Fotografija gozda na parc.št. 3332/2 k.o. Bučka



VII. METODOLOGIJA IZRAČUNA VREDNOSTI GOZDA

Tržna vrednost gozdnih parcel (cenitev) je izdelana po Enotni metodologiji (EM) za ugotavljanje prodajne vrednosti kmetijskih in gozdnih zemljišč ter primerjana z izračunom vrednosti po metodi primerljivih prodaj.

1. Vrednost parcele po metodi stroškovne vrednosti gozda

Po veljavni Enotni metodologiji (EM) za ugotavljanje prodajne vrednosti kmetijskih in gozdnih zemljišč, (Ur.l. SRS, št.10/87 in 30/89), se vrednosti gozda v primerih prometa z gozdom izračunajo po treh metodologijah: cenitve gozdov, ki dajejo trajne letne donose, cenitve gozdov, ki ne dajejo trajnih letnih donosov in cenitve mladovij. V konkretnem primeru je vrednost gozda ugotovljena po metodologiji cenitve gozdov, ki dajejo trajne letne donose. Vrednost gozdov izračunamo tako, da čisti donos, ki ga daje gozd, kapitaliziramo z obrestno mero. Za naše razmere velja 3% obrestna mera. Čisti donos je bruto donos gozda, zmanjšan za stroške gospodarjenja. Bruto donos je letni neto prirastek, pomnožen s prodajno ceno GLS. Pri preračunu bruto prirastka v neto prirastek upoštevamo za iglavce količnik 0,85, za listavce 0,88

katastralna občina (k.o.)	Hubajnica	Hubajnica	Bučka	Bučka	Bučka	Bučka	Bučka	Bučka	Bučka	Bučka	Bučka	Bučka	Bučka	Bučka	Bučka	Bučka	Bučka	Bučka
parcelna številka	122/1	125/2	1404/12	1404/3	1416/3	1417/3	1352/56	1352/10	1352/12	1352/14	1352/19	1352/21	1383/2	1396/2	1454	1469/154	3336/71	3332/2
površina cele parcele (ha)	0,5456	0,8222	0,6103	0,1870	0,0557	0,3309	0,4689	0,7071	0,7585	1,5780	1,0466	1,2049	0,2194	0,2331	0,5813	0,5331	0,9171	0,4108
od tega površina gozda (ha)	0,0366	0,0863	0,6103	0,1870	0,0557	0,3309	0,2344	0,7071	0,7585	1,578	1,0466	0,8229	0,1100	0,2331	0,4534	0,5331	0,9171	0,4108
povpr. prod.cena lesa (EUR/m3)	54,10	54,10	62,30	51,50	45,00	45,00	38,00	52,00	55,50	60,90	60,30	57,10	45,00	48,73	47,00	46,50	39,60	54,38
Proizvodni stroški EUR/m3:	22,38	22,38	20,60	21,7	21,14	21,14	18,83	22,72	25,23	23,46	22,53	25,65	27,62	22,77	27,41	26,53	21,68	21,75
Čisti letni donos EUR/m3	31,72	31,72	41,70	29,80	23,86	23,86	19,17	29,28	30,27	37,44	37,77	31,45	17,38	25,96	19,59	19,97	17,92	32,63
Čisti letni donos m3/ha	5,28	5,28	5,34	5,34	4,74	4,74	5,93	4,74	4,74	5,34	5,34	4,74	5,34	4,74	5,93	5,93	5,45	6,42
% kapitalizacije	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
vrednost gozda EUR/ha	5582,72	5582,72	7419,93	5302,49	3773,82	3773,82	3790,04	4631,08	4787,66	6661,92	6720,64	4974,30	3092,53	4105,97	3873,07	3948,20	3254,85	6987,39
vrednost gozda (EUR)	204,33	481,79	4528,38	991,57	210,20	1248,76	888,38	3274,64	3631,44	10512,52	7033,82	4093,35	340,18	957,10	1756,05	2104,79	2985,02	2870,42

2. Vrednost parcele po metodi primerjalne vrednosti gozda (PVG)

Metoda temelji na primerjavi ocenjevanega gozda z doseženimi cenami pri prometu z gozdovi. Ustrezno bazo kupoprodaj vodi GURS. Kriteriji (analitično območje, bližina primerjane kupoprodaje, podobna velikost, etc).

Na podlagi analize izvedenih prodaj primerljivih gozdov na območju obravnavanih zemljišč, in lastnih podatkov o tržnih vrednostih primerljivih gozdov ugotavljam okvirno tržno vrednost nepremičnin. Pri tem upoštevam, da poleg zelo različnih splošnih razmer (kvaliteta in starost gozdov, pogoji izkoriščanja,...), na vrednost vpliva tudi velikost in oblika parcele, prostorski položaj parcele, solastništvo, hipoteke, kar v končnem izračunu upoštevam. Zaradi naštetih kriterijev lahko donosno vrednost povečamo ali zmanjšamo za do 30%.

Prodaj gozdov je relativno malo, pa še za te je zaradi raznolikosti razmer težko trditi, da so to primerljive tržne cene. Poleg navedenega se gozdovi prodajajo skupaj z drugimi nepremičnami (kmetijska zemljišča in stavbe), zato iz objavljenih prodaj velikokrat ni razvidno po kakšni ceni se je prodal gozd, ker je prodajna cena objavljena za različne nepremičnine skupaj. V občini Sevnica so se tržne cene gozdov v letu 2019 med januarjem 2019 do decembra 2019 gibale v razponu od 0,20 EUR/m² do 2,57 EUR/m², ponderirana povprečna prodajna cena pa je bila 0,49 EUR/m². V obdobju med januarjem in decembrom 2020 so se tržne cene gozdov v občini Sevnica gibale v razponu od 0,20 EUR/m² do 0,83 EUR/m², ponderirana povprečna prodajna cena pa je bila 0,51 EUR/m².

Po objavljenih podatkih GURS so bile povprečne prodajne cene v Sloveniji za I. polletje 2020 0,52 EUR/m².

Na podlagi kombinacije metod, t.j. izračuna po metodi donosne vrednosti gozda in metode primerjalne vrednosti ocenjujem, da je tržna cena gozda na navedenih parcelah in v deležu lastništva dolžnika:

Katastrska občina	Parcelna številka	Površina celotne parcele v HA	Površina gozda v HA	Tržna vrednost gozda v EUR v deležu lastništva dolžnika (1/1) (zokroženo na 10 EUR)
Hubajnica	122/1	0,5456	0,0366	200
Hubajnica	125/2	0,8222	0,0863	480
Bučka	1404/12	0,6103	0,6103	4.270
Bučka	1404/3	0,1870	0,1870	990
Bučka	1416/3	0,0557	0,0557	190
Bučka	1417/3	0,3309	0,3309	1.160
Bučka	1352/56	0,4689	0,2344	940
Bučka	1352/10	0,7071	0,7071	3.180
Bučka	1352/12	0,7585	0,7585	3.410
Bučka	1352/14	1,5780	1,5780	9.470
Bučka	1352/19	1,0466	1,0466	7.330
Bučka	1352/21	1,2049	0,8229	3.700
Bučka	1383/2	0,2194	0,1100	340
Bučka	1396/2	0,2331	0,2331	930
Bučka	1454	0,5813	0,4534	1.813
Bučka	1469/154	0,5331	0,5331	2.130
Bučka	3336/71	0,9171	0,9171	2.990
Bučka	3332/2	0,4108	0,4108	2.880

Zadevna fotografija k cenitvi Krnc
Vrsta: Fotografija (Fotografija)
Datum: 23.6.2021 14:33
Ime: arnold@arndt.si

Podpis: Za vsako fotografijo priložimo opis, ki ne sme biti predmet cenitve.

in

Opis: Fotografija, ki prikazuje gozdno površino.

URL: 100.000.000

URL: 100.000.000



URL: 100.000.000



W5_20210621_00548.jpg



Pripadnosti		
IMC_0000001_075007.jpg		3.8 MB
IMC_0000001_080008.jpg		3.9 MB
IMC_0000001_090009.jpg		3.9 MB