



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

## **CENITEV GOZDA**

po sklepu z dne 17.2.2022 pod opr. št.: 0239. VL 67213/2021

Datum: 2.3.2022

## I. UVOD

Po sklepu Okrajnega sodišča v Sevnici se v izvršilni zadevi upnika Branko Derstvenšek-Odvetnik, Glavni trg 27, Sevnica zoper dolžnika Anita Kukec, Slančji vrh 8, Tržišče, opravi cenitev dolžnikovih nepremičnin navedenih v sklepu, po tržni ceni na dan cenitve. Cenilec mora opraviti cenitev za vsako parcelo posebej in tudi v deležu lastništva dolžnika.

## II. PREDMET CENITVE – GOZDA S PODATKI O LASTNIŠTVU

Predmet cenitve so naslednje parcele navedene v spodnji tabeli, kjer je dejanska raba gozd v celoti ali delno in so v lasti dolžnice Anite Kukec (podatek ZK).

Kot cenilec gozdarske stroke sem v dogovoru s cenilcem kmetijske stroke Jožetom Lovenjakom uskladił površine ocenjenih parcel in ocenil parcele oz. dele parcel, ki jih ocenim kot gozdno zemljišče.

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.	Pozidano z.
Krsinji vrh	1516	0,3741	0,3741	94,8	5,2	
Krsinji vrh	1677	0,8966	0,8966	100,0		
Krsinji vrh	1897	0,2395	0,1078	36,7	63,3	

## III. OGLED

Ogled parcel sem izvedel dne 25.2.2022 med 13.55 in 15.15 uro. O času in kraju ogleda nepremičnin so bili bila obveščeni upnik Odvetnik Branko Derstvenšek, Glavni trg 27, Sevnica in dolžnica Anita Kukec, Slančji vrh 8, Tržišče. Ogleda se ni udeležil nihče od vabljenih.

Meje parcel so bile ugotavljane s pomočjo kart in ortofotoposnetkov (vir PISO) ter GPS, mejnih znamenj nisem našel.

#### IV. 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. Pravilnik o sodnih izvedencih, sodnih cenilcih in sodnih tolmačih (Ur.l. RS, št. 84/2018, 148/2021),
3. 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>,
4. Zakon o davku na promet z nepremičninami (Ur.l. RS, št. 177/2006),
5. Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 59/1996 in nasl.),
6. Pravilnik o evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 122/08 in spr.)
7. Pravilnik o merjenju in razvrščanju gozdnih lesnih sortimentov (Ur.l. RS, št. 79/2011),
8. 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),
9. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 50/2006 in nasl.)
10. Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin,
11. <http://www.geoprostor.net/piso/>,
12. <http://www.prostor3.gov.si/zvn/.net/piso/>,
13. <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>,
14. <http://www.slonep.net/gozd/gozdovi-slovenije/cene-gozdnih-zemljišč>,
15. <http://wcm.gozdis.si/en>,
16. Gozdnogospodarski načrt za gozdnogospodarsko enoto Studenec (2020-2029), <http://prostor.zgs.gov.si/pregledovalnik>
17. Cene GLS (gozdnih lesnih sortimentov) na trgu (različni viri),
18. Kalkulativne cene dela in storitev v gozdarstvu,
19. Cenitve gozdov in gozdnih škod, cenilni priročnik; I. Winkler, Ljubljana 1996,
20. Zakon o gozdovih (Ur.l. RS, št. 30/93, 67/02, 110/07, 106/10, 63/13, 17/14, 24/2015, 77/2016),
21. Ponudba kmetijskih in gozdnih zemljišč v Posavju ter na portalih GURS-a
22. Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov (D. Krajčič in ostali, LJ 2013),
23. Gozdarski priročnik, BF-Oddelek za gozdarstvo in obnovljive gozdne vire, Lj 2003,
24. Terenski ogled dne 25.2.2022.

#### V. OPIS STANJA:

##### A) Lokacija

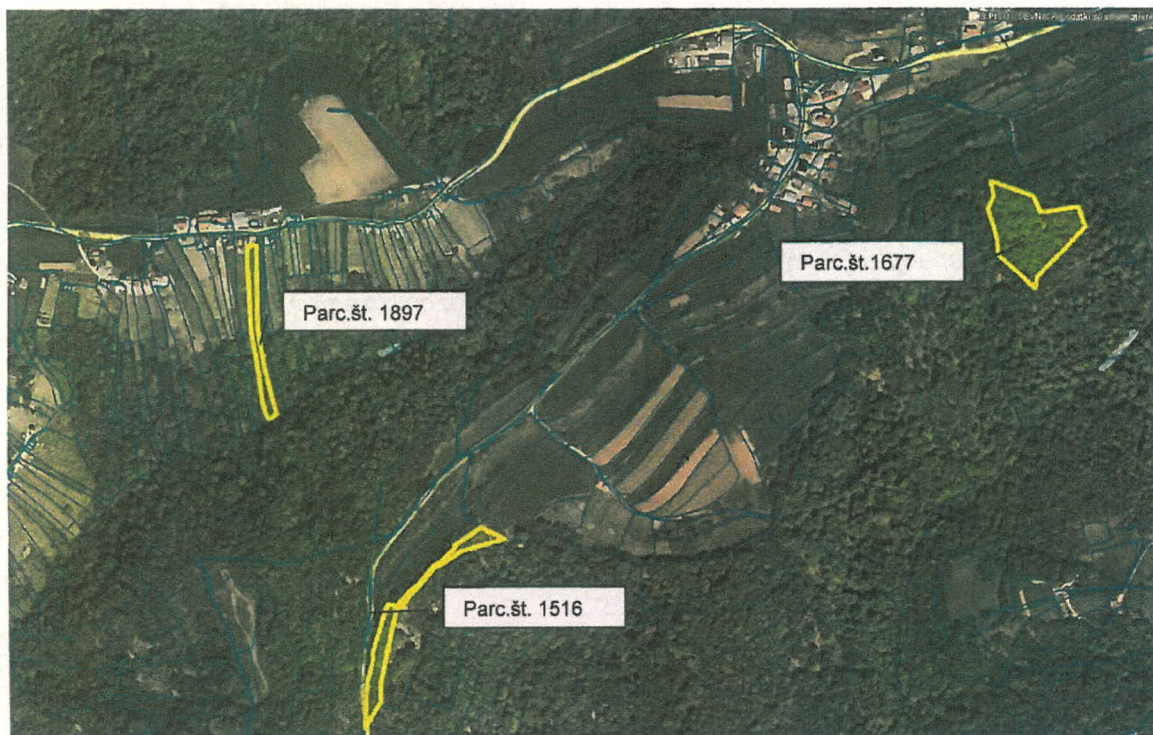
Predmet cenitve so 3 prostorsko ločene parcele (navedene v točki II.) oz. deli parcel, ki so porasli z gozdom. Vse parcele ležijo v bližini vasi Slančji vrh, kar je razvidno iz kart v nadaljevanju.

Parcela številka 1677 k.o. Krsinji vrh leži v oddelku 270, parcelna številka 1516 k.o. Krsinji vrh v oddelku 271, parc.št. 1897 k.o. Krsinji vrh pa v oddelku 272. Vsi oddelki ležijo v Gozdnogospodarski enoti Studenec.

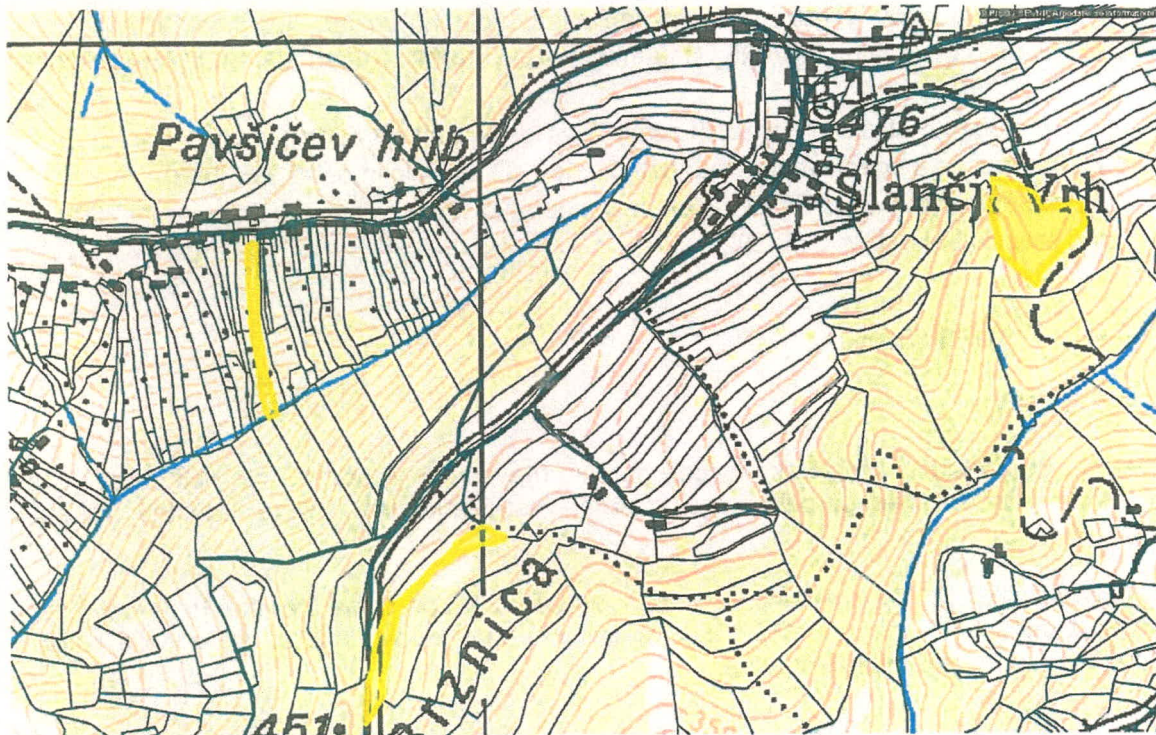


Položaj parcel oz. delov parcel, ki so predmet cenitve (vir PISO)

Digitalni orto fotoposnetek (DOF) z mejami ocenjenih parcel:



Topografska karta z mejami ocenjenih parcel:





### *B) Rastišče*

Po Gozdnogospodarskem načrtu za Gozdnogospodarsko enoto Studenec (2020-2029) ležijo parcele, kot je navedeno v opisu stanja – lokacija, v ODD 270, 271 in 272. Gozdovi v vseh treh oddelkih so uvrščeni v gozdnogospodarski razred Bukovja na silikatih, kjer se pojavlja gozdna združba Hedero-Fagetum var. *Luzula albida* (kisloljubno gradnovo bukovje). Matično podlago v vseh treh oddelkih tvori apnenec z roženci. Na tej podlagi so nastala kislja, srednje globoka tla brez izražene skalovitosti.

### *C) Stanje gozda in pravilne razmere*

Parc.št. 1516 k.o. Krsinji vrh

Parcela je velika 0,3741 ha. Je zelo ozka in dolga in leži pod cesto, ki od Slančjega vrha vodi proti Krsinjemu vrhu. Ekspozicija je jugovzhodna. Relief je gladek. Gozd je raznomenen. V severnem delu prevladuje panjevec kostanja debeline drogovnjaka, južneje pa drogovnjak, ki prehaja v debeljak. Od drevesnih vrst prevladuje bukev 60%, kateri so posamično do šopasto primešani hrast graden 10 % in ostali listavci 30 % (kostanj, beli gaber, ..) Sklep je normalen. Zarast je 0,9. Zasnove sestoja so pomanjkljive. Gozd je slabo negovan. Lesna zaloga je cca 280 m<sup>3</sup>/ha. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR ob sedanji zastopanosti drevesnih vrst je 7,5 m<sup>3</sup>/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 8,03 m<sup>3</sup>/ha. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi hlodovina B,C kakovosti 40%, ostalo drva, pri hrastu hlodovina B,C kakovosti skupaj 30 %, 20 % jamski les, ostalo drva, pri ostalih listavcih 100% drva oz. tanin.

V izračunu stroškov sečnje in spravila lesa je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi, na razdalji cca 100 m navzgor in zbiranje lesa na 15 m (kategorija ugodno). Gradnja vlake ni potrebna. Spravilo lesa je mogoče opraviti v zimskem času in v suhem vremenu čez kmetijsko zemljišče.

*Pogled na parcelo v južnem delu:*





*Pogled na parcelo v severnem delu:*



Parc.št. 1677 k.o. Krsinji vrh

Parcela je velika 0,8966 ha, v celoti pokrita z gozdom in leži cca 200 m stran od vasi Slančji vrh na srednje strmem glakem pobočju, ki se spušča v smeri jugozahoda in jugovzhoda od grebena po kateri je gozdna vlaka. Relief na parceli je gladek. Parcelo porašča dober raznomen gozd pretežno v fazah drogovnjaka, ki prehaja v debeljak in debeljaka. V drevesni sestavi prevladuje bukev 70%, kateri so posamično do šopasto primešani hrast graden 20 % ter ostali listavci 10% (kostanj, beli gaber, češnja, g.javor,...) Sklep je od rahlega do tesnega. Zarast 0,9. Zasnove so dobre. Gozd je pomanjkljivo negovan. Lesna zaloga na parceli je cca 300 m<sup>3</sup>/ha. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR ob sedanji zastopanosti drevesnih vrst je 7,5 m<sup>3</sup>/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 8,03 m<sup>3</sup>/ha. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi hlodovina A kakovosti 5%, B,C kakovosti 40%, ostalo drva, pri hrastu hlodovina B,C kakovosti skupaj 40 %, 20 % jamski les, ostalo drva, pri ostalih listavcih 5% hlodovina B, ostalo drva oz. tanin 95%.

V izračunu stroškov spravila je upoštevano spravilo lesa s traktorjem na obe osi na povprečni razdalji cca 400 m (navzgor) ter zbiranje lesa na razdalji 15 m (kategorija srednje). Gradnja vlak ni potrebna.

*Pogled na parcelo v smeri juga po grebenu:*



*Pogled na parcelo v južnem delu:*



Parc.št. 1897 k.o. Krsinji vrh

Ozka in dolga parcela velika 0,2395 ha, raba katere je v severnem delu kmetijsko zemljišče in ga je ocenil cenilec kmetijske stroke, v spodnjem delu pa strmino nad jarkom pokriva gozd (0,1078 ha). Ekspozicija je južna. Gozd je slab raznomen in raznodoben, pretežno v fazi drogovnjaka z lesno zalogo cca 200 m<sup>3</sup>/ha. V lesni zalogi je cca 40 % bukve, kateri so primešani posamično do šopasto ostali listavci (b.gaber, robinija, g.javor,...). Sklep je normalen, do vrzelast. Zarast 0,7. Sestojne zasnove so pomankljive. Gozd je nenegovan. Proizvodna sposobnost rastišč za RGR ob sedanji zastopanosti drevesnih vrst je 7,5 m<sup>3</sup>/ha/leto, povprečni letni prirastek za RGR je 8,03 m<sup>3</sup>/ha. Pričakovana sortimentacija je pri bukvi hlodovina B,C kakovosti skupaj 30 %, ostalo drva, pri ostalih listavcih 10% hlodovina B,C kakovosti 10%, ostalo drva.

Kljub temu, da parcela ni odprta z gozdnimi vlakami, je mogoče spravilo navzgor s traktorjem in jarka po zgrajenih vlakah navzgor proti cesti od Slančjega vrha proti Krsinjem vrhu. V izračunu stroškov sečnje in spravila lesa je upoštevano spravilo lesa s traktorjem s pogonom na obe osi, na razdalji cca 550 m kategorija navzgor in zbiranje lesa na 15 m (kategorija srednje).

## VI. METODA IZRAČUNA TRŽNE VREDNOSTI GOZDA

Tržna vrednost gozdnih parcel (cenitev) je izdelana s kombinacijo metod za ocenjevanje vrednosti gozdov, v tem primeru po metodi donosne vrednosti gozda ter primerjave ocenjevanega gozda z doseženimi cenami pri prometu z gozdovi.



## 1. Vrednost parcel po metodi donosne vrednosti gozda (MDV)

Vrednosti gozda se 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 za parc.št. 435/4 k.o. Žurkov dol in parc.št. 1056/6 k.o. Podvrh. 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.

Glede na stanje gozda na parcelni številki 1056/7 in 1078/1 (obe k.o. Podvrh) ocenjujem, da navedena metoda, prav tako t.i. stroškovna metoda, ni primerna za izračun vrednosti gozda na navedenih parcelah. Zato navedenih parcel po tej metodi ne ocenim.

Izračun vrednosti gozda:

katastralna občina (k.o.)	Krsinji vrh	Krsinji vrh	Krsinji vrh
parcelna številka	1516	1677	1897
površina cele parcele (ha)	0,3741	0,8966	0,2395
od tega površina gozda (ha)	0,3741	0,8966	0,1078
povpr. prod.cena lesa (EUR/m3)	54,20	64,43	49,20
Proizvodni stroški EUR/m3:	19,46	23,91	23,91
Čisti letni donos EUR/m3	34,74	40,52	25,29
Čisti letni donos m3/ha	6,36	6,36	4,95
% kapitalizacije	3,00	3,00	3,00
vrednost gozda EUR/ha	7364,60	8589,92	4169,88
vrednost gozda (EUR)	2755,10	7701,72	449,51

## 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/m<sup>2</sup> do 2,57 EUR/m<sup>2</sup>, ponderirana povprečna prodajna cena pa je bila 0,49 EUR/m<sup>2</sup>. V obdobju med januarjem in decembrom 2020 so se tržne cene gozdov v občini Sevnica gibale v razponu od 0,20 EUR/m<sup>2</sup> do 0,83 EUR/m<sup>2</sup>, ponderirana povprečna prodajna cena pa je bila 0,51 EUR/m<sup>2</sup>. V obdobju med januarjem in decembrom 2021 so se tržne cene gozdov v občini Sevnica gibale v razponu od 0,29 EUR/m<sup>2</sup> do 10,65 EUR/m<sup>2</sup>, ponderirana povprečna prodajna cena pa je bila 0,63 EUR/m<sup>2</sup>.

Po objavljenih podatkih GURS so bile povprečne prodajne cene v Sloveniji za I. 2020 0,58 EUR/m<sup>2</sup>, za I. 2021 povprečne prodajne cene še niso objavljene.

Glede na lokacijo parcele št. 1516 k.o. Krsinji vrh, ocenjujem, da je vrednost zaradi izredno neugodne oblike nekoliko nižja kot je na podlagi izračuna donosne vrednosti gozda in sicer 0,70 EUR/m<sup>2</sup>. Prav tako zaradi zelo majhne površine in težke dostopnosti ocenjujem, da je vrednost gozda na parc.št. 1897 k.o. Krsinji vrh nižja kot je izračunana na podlagi izračuna donosne vrednosti gozda in sicer 0,35 EUR/m<sup>2</sup>, vrednost gozda na parc.št. 1677 k.o. Krsinji vrh pa je približno enaka kot je izračunana na podlagi izračuna donosne vrednosti gozda in sicer 0,90 EUR/m<sup>2</sup>.

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	Številka parcele	Površina cele parcele v m <sup>2</sup>	Površina gozda v m <sup>2</sup>	Tržna vrednost gozda EUR/m <sup>2</sup>	Tržna vrednost gozda v EUR (zaokroženo na 10 EUR)	Tržna vrednost gozda v EUR v deležu lastništva dolžnika (1/1)
Krsinji vrh	1516	0,3741	0,3741	0,70	2.620	2.620
Krsinji vrh	1677	0,8966	0,8966	0,90	8.070	8.070
Krsinji vrh	1897	0,2395	0,1078	0,35	380	380

## IZJAVA

Pri svojem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- So v poročilu prikazani podatki preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost.
- Nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet poročila in nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- Plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta, ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- Sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti
- So moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma, ki jih vsebujejo Slovenski poslovno finančni standardi.

Danijel Pavlin, univ. dipl.ing. gozd.

