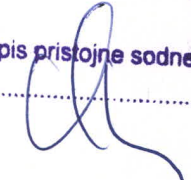




CENITVENO POROČILO O VREDNOSTI GOZDOV

Zadeva: **VL 72888 / 2020, pristop I 209/2020, VL 111973/2020**
Miran Videtič, Stara Lipa 12, Vinica,
Miran Videtič-nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji,
HYPO Alpe-Adria-Leasing d.o.o., Dunajska cesta 152, Ljubljana,
JP KOMUNALA ČRNOMELJ d.o.o., Belokranjska cesta 24a, Črnomelj

Naročnik cenitve: **RS, OKRAJNO SODIŠČE V ČRNOMLJU,**
Sklep z dne 9. 9. 2021, sodniška pomočnica Mirjana Magdič

OKRAJNO SODIŠČE V ČRNOMLJU
Prejeto neposredno - po pošti (navadno-priporočeno) 20. 10. 2021 v 1 izvodu
s 1 prilogami. IN PROSTORNIK
Poslano po pošti priporočeno na receptis dne 18. 10. 2021, št. R 86381
Pisanje je taksirano s 1 €, pisanje prejeto brez takse.
Podpis pristojne sodne osebe


Cenitev izdelal: **Anton Turk, Sodni izvedenec in sodni cenilec gozdarske stroke**
Ul. Pie in Pina Mlakarja 2, 8000 Novo mesto
tel: 041 657 488, e-naslov: anton.turk@siol.net

Številka cenitve: **5/21 sod**

Datum ogleda; **23.9.2021 in 16.10. 2021**
Datum cenitve; **15. 10. 2021**

Datum in kraj izdelave poročila;
16. 10. 2021, Novo mesto,

POVZETEK

1. Predmet cenitvenega poročila je ocena tržne vrednosti gozdnih parcel. Z analizo stanja gozdov na parcelah, meritev in ocene parametrov sestojev ter pregledom trga nepremičnin sem izvedel oceno vrednosti. Uporabljen je bil dohodkovni pristop in metode primerljivih prodaj.

2. Ocenjevana gozdna posest se nahaja v osrednjem južnem delu Bele krajine, v nižini v okolici Hrasta pri Vinici, Stare Lipe do pobočij Poljanske gore. Parcele so posamezne in skupinske ter se prepletajo s kmetijsko in gozdno rabo. Ležijo okrog vasi Hrast pri Vinici, Stara in Nova Lipa do vrha Kolečaja. Lokacije parcel so dostopne, proizvodni pogoji so na večini posesti relativno ugodni. V nižini parcele poraščajo v glavnem pionirski nastajajoči gozdovi hrasta, gabra, kostanja in mehkih listavcev s skupinami bora in smreke. Na Poljanski gori pa so izsekani pomlajenci bukve z goščami.

3. Prikaz tržne vrednosti parcel in posesti na dan 16. 10. 2021

| Katastrska občina | Številka parcele | Površina, m ² | Površina, gozd m ² | Vrednost, €/ m ² | Vrednost, € |
|-----------------------|------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------|
| 1554 Hrast pri Vinici | 2461 | 22734 | 22734 | 0,59 | 13.434,96 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 2471 | 8632 | 8632 | 0,52 | 4.492,80 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 2499 | 4873 | 4873 | 0,40 | 1.949,20 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 2513 | 12265 | 12265 | 0,61 | 7.506,00 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 447 | 2039 | 2039 | 0,40 | 815,60 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 450 | 223 | 223 | 0,40 | 89,20 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 534 | 3043 | 3043 | 0,40 | 1.217,20 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 698/2 | 115 | 115 | 0,25 | 28,75 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 702/1 | 3345 | 3345 | 0,38 | 1.271,10 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 702/2 | 5710 | 3038 | 0,32 | 972,16 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 766/1 | 9204 | 9204 | 0,36 | 3.313,44 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 766/2 | 1597 | 1597 | 0,36 | 574,92 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 766/3 | 9306 | 4420 | 0,36 | 1.591,20 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 796/6 | 6120 | 6120 | 0,32 | 1.958,40 |
| Skupaj k.o. | | 89206 | 81648 | 0,44 | 39.214,93 |
| 1555 Nova Lipa | 1674 | 1485 | 1485 | 0,36 | 534,60 |
| Skupaj k.o. | | 1485 | 1485 | 0,36 | 534,60 |
| 1556 Stara Lipa | 116/2 | 521 | 521 | 0,25 | 130,25 |
| 1556 Stara Lipa | 1187/1 | 331 | 331 | 0,25 | 82,75 |
| 1556 Stara Lipa | 171/1 | 4632 | 3701 | 0,20 | 740,20 |
| 1556 Stara Lipa | 269 | 421 | 421 | 0,32 | 134,72 |
| 1556 Stara Lipa | 270 | 3014 | 3014 | 0,32 | 964,48 |
| 1556 Stara Lipa | 697 | 7046 | 7046 | 0,32 | 2.254,72 |
| 1556 Stara Lipa | 698 | 975 | 975 | 0,32 | 312,00 |
| 1556 Stara Lipa | 702 | 399 | 399 | 0,38 | 151,62 |
| 1556 Stara Lipa | 703 | 4798 | 4798 | 0,38 | 1.823,24 |
| 1556 Stara Lipa | 803 | 3255 | 3255 | 0,38 | 1.236,90 |
| 1556 Stara Lipa | 804 | 29644 | 29644 | 0,38 | 11.264,72 |
| 1556 Stara Lipa | 840 | 5575 | 5575 | 0,40 | 2.230,00 |
| Skupaj k.o. | | 60611 | 59680 | 0,35 | 21.325,60 |

| | | | | | |
|--------------------|--------|---------------|---------------|-------------|------------------|
| 1560Sinji vrh | 2368 | 10545 | 10545 | 0,23 | 2.372,63 |
| 1560Sinji vrh | 2385 | 4089 | 4089 | 0,23 | 920,03 |
| 1560Sinji vrh | 2600 | 9135 | 9135 | 0,25 | 2.283,75 |
| 1560Sinji vrh | 2603/8 | 8808 | 8808 | 0,25 | 2.202,00 |
| Skupaj k.o. | | 32577 | 32577 | 0,24 | 7.778,40 |
| skupaj | | 183879 | 175390 | 0,39 | 68.853,53 |

Opomba * le del površine parcele je gozdno zemljišče in tako tudi ocenjeno

- Tržna vrednost gozda na gozdnih parcelah s površino 17 5390 m² je 68.853,53 €.
- Obremenjenost parcel z določenimi pravicami je upoštevana v oceni tržne vrednosti.
- Način prodaje gozdnih parcel je lahko poljuben, predlagam pa prodajo po katastrskih občinah ali celega kompleksa skupaj.



A. Namen cenitve

Okrajno sodišče v Črnomlju me je po sodniški pomočnici Mirjani Magdič, s sklepom z dne 9. 9. 2021 imenovalo za cenilca gozdarske stroke v izvršilni zadevi **VL 72888/2020** (pristop I 209/2020, VL 111973/2020) upnika: **HYPO Alpe-Adria-Leasing d.o.o.**, Dunajska cesta 152, Ljubljana in **JP KOMUNALA ČRNOMELJ d.o.o.**, Belokranjska cesta 24a, Črnomelj, zoper dolžnika: **Miran Videtič**, Stara Lipa 12, Vinica in **Miran Videtič-nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji**.

Namen ocenjevanja je;

- popis in cenitev gozdnih zemljišč iz sklepa,
- terenski ogled nepremičnin,
- priloga kartne kopije z označeno lego nepremičnine in priloga fotografije nepremičnine,
- pismena ocena tržne vrednosti gozdnih nepremičnin na dan cenitve,
- ocena in upoštevanje morebitnega zmanjšanja vrednosti zaradi določenih pravic (3/178. člen ZIZ),
- ocena najugodnejšega načina prodaje in vrednosti (5/178. člen ZIZ)

B. Ugotovitve

1. Predmet cenitve cenilca gozdarske stroke

Po pregledu sklepa in preveritvi katastrskih in zemljiškoknjižnih podatkov o parcelah, statusu parcel glede dejanske in namenske rabe in okvirnim pregledom stanja v naravi ter v dogovoru s cenilcem kmetijske stroke Pečaričem in gradbene stroke Strmcem, sem opravil cenitev celih ali delov parcel glede na stanje in opravljanje funkcij parcel v naravi.

Gozdna zemljišča po večinski dejanski in namenski rabi sem ocenil cenilec gozdarske stroke.

1.1. Nepremičnine, ki so predmet cenitve

| | Katastrska občina | Številka parcel | Površina | Namenska raba | Dejanska raba | V naravi |
|----|-----------------------|-----------------|--------------------|-------------------------|------------------------|----------|
| | | | m ² | (OPN) | (MKGP) | (ZGS) |
| 61 | 1554 Hrast pri Vinici | 2461 | 22734 | gozdna zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 61 | 1554 Hrast pri Vinici | 2471 | 8632 | gozdna zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 61 | 1554 Hrast pri Vinici | 2499 | 4873 | gozdna zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 61 | 1554 Hrast pri Vinici | 2513 | 12265 | gozdna zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 61 | 1554 Hrast pri Vinici | 447 | 2039 | gozdna zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 61 | 1554 Hrast pri Vinici | 450 | 223 | gozdna zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 61 | 1554 Hrast pri Vinici | 534 | 3043 | gozdna z.97%, kmet.z 3% | gozdna zemljišča | gozd |
| 61 | 1554 Hrast pri Vinici | 698/2 | 115 | kmetijska zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 61 | 1554 Hrast pri Vinici | 702/1 | 3345 | gozdna z.92%, kmet.z 8% | gozdna zemljišča | gozd |
| 61 | 1554 Hrast pri Vinici | 702/2 | 3038/5710 | kmetijska zemljišča | gozdna 50%, kmet.50% | gozd 70% |
| 61 | 1554 Hrast pri Vinici | 766/1 | 9204 | kmetijska zemljišča | gozdna z.93%,kmet.z 7% | gozd |
| 61 | 1554 Hrast pri Vinici | 766/2 | 1597 | kmetijska zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 61 | 1554 Hrast pri Vinici | 766/3 | 4420/9306 | kmetijska zemljišča | gozdna z.47,5%,kmet.z. | gozd 50% |
| 54 | 1554 Hrast pri Vinici | 796/6 | 6120 | kmetijska zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| | skupaj | | 81648/89206 | | | |

| | | | | | | |
|-----|-----------------|--------|-------------|-------------------------|-------------------------|----------|
| 170 | 1555 Nova Lipa | 1674 | 1485 | gozdna zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| | skupaj | | 1485 | | | |
| 16 | 1556 Stara Lipa | 116/2 | 521 | kmetijska zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 16 | 1556 Stara Lipa | 1187/1 | 331 | kmetijska zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 16 | 1556 Stara Lipa | 171/1 | 3701/4632 | gozdna z.70%,kmet.z.30% | gozdna z.80%,kmet.z.20% | gozd 80% |
| 16 | 1556 Stara Lipa | 269 | 421 | kmetijska zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 16 | 1556 Stara Lipa | 270 | 3014 | kmetijska zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 16 | 1556 Stara Lipa | 697 | 7046 | kmetijska zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 16 | 1556 Stara Lipa | 698 | 975 | kmetijska zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 16 | 1556 Stara Lipa | 702 | 399 | kmetijska zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 16 | 1556 Stara Lipa | 703 | 4798 | kmetijska zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 16 | 1556 Stara Lipa | 803 | 3255 | kmetijska zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 16 | 1556 Stara Lipa | 804 | 29644 | kmetijska zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 16 | 1556 Stara Lipa | 840 | 5575 | kmetijska zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| | skupaj | | 59680/60611 | | | |
| 356 | 1560Sinji vrh | 2368 | 10545 | gozdna zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 356 | 1560Sinji vrh | 2385 | 4089 | gozdna zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 356 | 1560Sinji vrh | 2600 | 9135 | gozdna zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| 356 | 1560Sinji vrh | 2603/8 | 8808 | gozdna zemljišča | gozdna zemljišča | gozd |
| | skupaj | | 32577 | | | |
| | Skupaj vse k.o. | | 183879 | | | |

* le del površine parcele je gozdno zemljišče in tako tudi ocenjeno

1.2. Solastniki nepremičnin (vir; ZK)

(k.o. Hrast pri Vinici, št. 61, 54, k.o. Nova Lipa, št. 170, k.o. Stara Lipa, št. 16, k.o. Sinji vrh, št. 356)

MIRAN VIDETIČ, STARA Lipa 12, Vinica

v deležu 1/1

1.3. Omejitve in obremenitve nepremičnin (vir; ZK)

Na nepremičninah SO vpisane obremenitve in druge pravice;

-na parcelah so vknjižene hipoteke, zaznamba izvršljivosti terjatve in izvršbe

1.4. Terenski ogled in meritve

Na terenski ogled s cenilcem dne 16.10.2021 sta bili vabljeni obe stranki v postopku skladno z zahtevo sodišča. Gozdarski cenilec sem predhodno del nepremičnin pregledal sam dne 23.9.2021 zaradi nepredvidljivih vremenskih razmer, velikega obsega (31 parcel, lokacij in površina 18 hektarjev) in prostorske oddaljenosti parcel.

Od strank se ni ogleda udeležil nihče.

Stanje gozda na parcelah je bilo dokumentirano. Del fotografij je v cenitvi in prilogah.

Meritve gozdarskih parametrov parcel sem opravil cenilec sam.

2. Predpostavke in elementi za izračun vrednosti

- Podatki o parcelah, površini in lastniku so preverjeni iz Evidence nepremičnin GURS (www.e-prostor.si) in zemljiške knjige ZK (www.evlozisce.sodisce.si).
- Podatki o statusu zemljišč so povzeti iz PISO (www.geoprostor.net), GERK (www.rkg.gov.si/gerk).
- Lega parcel je bila locirana okvirno na osnovi kart DKN, TTN5 in DOF z uporabo GPS.
- Uporabljeni so podatki iz Gozdno gospodarskega načrta GGE Stari trg, Črnomelj (www.zgs.si).

- Cene lesa so povzete iz Cenika GLS pri GG Novo mesto d.d, SIDG d.o.o, in odkupovalcih v območju (www.stat.si, www.mojgozd.net, www.sidg.si) in veljajo fco kamionska cesta.
- Cene dela so ocenjene na osnovi kalkulativnih cen in normativov za dela v gozdovih (www.s-kgz.si, www.gozdis.si) in cen, ki veljajo v območju (www.mojgozd.net).
- Podatki o prometu z gozdnimi parcelami so povzeti iz Evidence trga nepremičnin GURS (www.prostor3.gov.si/ETN-jv/), evidence ponudb (www.e-uprava.gov.si), in osebne evidence cenilca.
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov (Krajčič D. in sod., GIS, Ljubljana, 2013)
- Slovenski poslovni finančni standardi (Ur.l.RS, 56/01, 106/13)
- MSOV 2017

3. Namen cenitve in metode

Gozd je ocenjen z namenom ugotovitve vrednosti za prosti promet z gozdom (prodaja/nakup) – ocena tržne vrednosti.

»Tržna vrednost je ocenjeni znesek za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. Tržna vrednost se pojmuje kot vrednost sredstva, ocenjenega ne glede na stroške prodaje ali nakupa in brez poročila pripadajočih davkov.«(MSOV)

3.1. Uporabljene metode

Cenitev je opravljena v skladu s Smernicami za ocenjevanje vrednosti gozdov (Krajčič, GIS, Ljubljana 2013) in drugimi metodami za oceno vrednosti nepremičnin skladno z MSOV 2017.

1. Donosna vrednost gozda

A.) V primernih gozdovih, ki dajejo trajne letne donose (raznomerne kmečke prebiralne gozdove), se vrednost gozda računa po formuli;

$$V = \frac{r}{0,0p}$$

| | |
|---|---------------------------------|
| V | vrednost gozda |
| r | vrednost čistega letnega donosa |
| p | odstotek realne rasti gozda, 3% |

»Način kapitalizacije donosov upošteva podatke o prihodkih in odhodkih povezanih s premoženjem in s postopkom kapitalizacije čistega donosa oceni vrednost nepremičnine. S pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti se uporabi mera donosa ali diskontna mera. Na donosu zasnovan način izraža sedanjo vrednost predvidenih prihodnjih donosov.«

-Količina in vrednost donosa gozda je izračunana iz prirastka lesa (proizvodne sposobnosti rastišča) ter drevesne in kvalitetne strukture prirastka in zaloge. Čisti donos gozda je izračunan tako, da se od neto donosov odštejejo stroški pridobivanja lesa; sečnja, spravilo, morebitni drugi stroški pridobivanja lesa (nujna gradnja vlak), nujna vlaganja v gojitvena in varstvena dela ter pavšalni stroški gospodarjenja. Za odstotek realne rasti gozda je upoštevana dogovorjena 3% obrestna mera, ki odraža dolgoročni značaj gozdne proizvodnje.

B.) Za gozdove, ki ne dajejo trajnih letnih donosov (enodobni gozdovi, pomlajenci, panjevci, pionirski gozdovi), je vrednost izračunana po metodi diskontiranega donosa. Glede na starost sestoja in proizvodno dobo, so vmesni donosi do zrelosti in končni donos, diskontirani na sedanjo vrednost. Uporabljeni so podatki iz donosnih tablic (EAFV in druge) in podatki iz načrtov GGE. Vrednost golega gozdnega zemljišča je do 20% vrednosti povprečnega gozda na podobnih rastiščih.

C.) Za mlade gozdove v starosti do 30 let, se izračuna stroškovna vrednost na osnovi vloženih sredstev za osnivanje in nujna gojitvena dela, diskontirana na sedanjo vrednost.

D.) Glede na deleže površin posameznih tipov sestojev na parceli je izračunana povprečna vrednost parcele.

2. Vrednost gozda iz primerljivih tržnih prodaj

Na osnovi dosegljivih podatkov o prometu z gozdom (vir: Gurs, Evidenca trga nepremičnin in podatki cenilca) je opravljena ocena po metodi primerljivih tržnih prodaj. Ocenjevana nepremičnina je bila

primerjana glede na dejansko opravljene prodaje. Glede na poznane podatke o primerljivih nepremičninah so bile v postopku s prilagoditvami odpravljene razlike med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami. Tržne okoliščine kot so; čas prometa, prometni položaj, mikro in makro lokacija, velikost, oblika in lega parcele, velikost gozda, možnost spremembe namembnosti, možnost normalnega gospodarjenja, obremenitve z ostalimi rabami gozda, potencialna nevarnost biotskih in abiotskih ujm, potrebna večja vlaganja, in druge so upoštevane v oceni faktorja. Izračunan je bil korekcijski faktor cen in primerljiva tržna cena konkretne nepremičnine. Prikazani so povprečni podatki o prometu v analitičnem območju.

3. Posplošena tržna vrednost gozda

Prikazana je posplošena tržna vrednost nepremičnine po metodah množičnega vrednotenja (vir: Gurs, zbirka vrednosti nepremičnin, www.prostor3.gov.si/zvn/). Vrednost je obravnavana kot orientacijska in je pretehtana glede na povprečno nepremičnino in stanje konkretne parcele glede faktorjev (vrednostne ravni, bonitete, površine, odprtosti, rastiščnega koeficienta,...).

4. Končna, skupna ocena vrednosti

Glede na kvaliteto izračunov po metodah, je izračunana povprečna cena ali izbrana primernejša vrednost in obrazložen razlog za njeno uporabo.

4. Opis gozda in parcel

Lokacija

Ocenjevana gozdna posest se nahaja v osrednjem južnem delu Bele krajine, v nižini v okolici Hrasta pri Vinici do Poljanske gore. Parcele so posamezne in skupinske ter se prepletajo s kmetijsko in gozdno rabo. Ležijo okrog vasi Hrast pri Vinici, Stara in Nova Lipa do vrha Kolečaja na Poljanski gori.

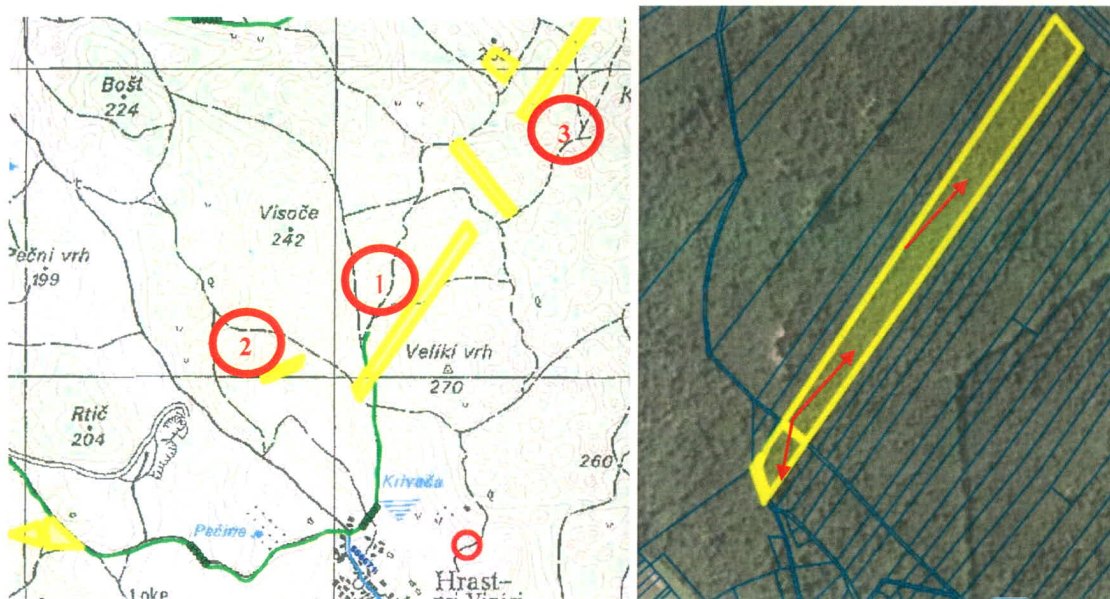
Parcele ležijo 15 km južno od Črnomlja.

Gozd se nahaja v statistični regiji jugovzhodna Slovenija.

Leži v občini Črnomelj.

V sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin (GURS) se nahaja v 3. vrednostni coni za gozdna zemljišča.

Pregledane so bile vse parcele, za opis so delno združene v skupine.



○ lokacija parcel, številka opisa

→ Smeri pogleda na fotografijah, parcele št. 447 in 2461

4.1. Parcele k.o. Hrast pri Vinici;

1. parcele št. 450, 447, 2461, skupaj površina 2 4996 m², Dobrava, Veliki vrh

Lega

Skupina gozdnih parcel v k.o. Hrast pri Vinici se nahaja severno do vasi, ob gozdni cesti v kompleks gozdov in elektrovodu v smeri Bojancev. Tri parcele št. 450, 447, 2461, predstavljajo skupino pravokotne oblike, široko 37 m in dolgo 650 m. Meje parcel so neoznačene in sestojno razpoznavne.

Teren

Gozd se nahaja na valovitem nižinskem področju. Nadmorska višina parcel je 220-250 m. Teren je brez izrazite ekspozicije in ima naklon do 10 st. Površinska skalovitost je posamezna. Tla so pokarbonatna rjava, ilovnata, globoka in dobro rodovitna. Boniteta parcele je 22, rastiščni koeficient RK pa 11.

Odprtost in tehnološki pogoji

Dostop do parcel je dober. Gozdna cesta iz Hrasta pripelje blizu parcel. Vlake in stare poti potekajo do parcel in po parcelah. Primerno spravilo v gozdu je traktorsko. Vlačenje poteka po ravnem, v povprečnih pogojih na razdalji 100 do 700 m. Pogoji sečnje so ugodni.

Funkcije gozda in gozdno rastišče

Gozd nima posebej poudarjenih funkcij, ki pomenijo omejitve pri gospodarjenju.

Gozd je na rastišču *Quercus carpinetum*-nižinski hrastovo gabrovi gozdovi.

Leži v GGE Adlešiči, v odseku 22213, 22212, 22210 in 22209.

Sestoj

-Parceli pod cesto št. 447 in 450 ter južni del parcele št. 2461 porašča debeljak starih debelih kostanjev 50% z jelšo 10%, hrastom 10% in belim gabrom 30%, do povprečne kvalitete. Sestoj ima slabšo zasnovo, je nenegovan, precej je suhega in povitega drevja in ima normalen sklep. Pomladka ni, je pa prisoten grmovni sloj. Vitalnost kostanja je slabša. Kvaliteta lesa je povprečna; pri hrastu in jelši je do 20% hlodovine, ostali listavci so za drva.

-Severni del parcele št. 2461 pa porašča debeljak hrasta 30% z gabrom 60% in posameznimi smrekami in jelkami. Sestoj ima dobro zasnovo, je vitalen, skupinsko se pomlajuje hrast, jelka in smreka.

Povprečna lesna zaloga sestoja je 300 m³/ha, prirastek 9,0 m³/ha, možni posek 100 m³/ha/10 let.



Fotografije; parcele št. 447, 450 in 2461

2. parcela št. 534, površina 3043 m²,

Smeri pogleda na fotografijah, parcela št. 534

Lega

Parcela se nahaja 500 m severozahodno od vasi Hrast, ob robu kmetijskih zaraščajočih površin. Parcela je posamezna, manjša, pravokotne oblike, široka 25 m in dolga 140 m. Dostop do parcele je dober. Spravilo s traktorjem na razdalji do 300 m.

Sestoj

Parcelo porašča zaraščajoči pionirski gozd, panjevec gabra, hrasta, breze, trepetlike, lipe, češnje v starosti 30 do 40 let s skupino drobnejših smrek in 10 debelejšimi hrasti in ceri ob robu parcele (jarku).

Sestoj ima slabšo zasnovo, je nenegovan, z nekaj suhega, podrtega ležečega drevja. Vitalnost drevja je dobra. Kvaliteta lesa je slabša; v glavnem le drva, pri hrastu je do 20% hlodovine. Kvaliteta iglavcev je slabša, le tehnični les.

Povprečna lesna zaloga sestoja je 200 m³/ha, prirastek 6,7 m³/ha, možni posek 20 m³/ha/10 let.

3. parcele št. 2471, 2499, 2513, skupaj površina 2 5770 m², Na košaku, Kobilec

Smeri pogleda na fotografijah,

parcela št. 2471

Lega

Skupina gozdnih parcel v k.o. Hrast pri Vinici se nahaja 1,5 do 2,0 km severno do vasi, ob gozdnih poteh v kompleks gozdov in 500 m zahodno od elektrovida v smeri Bojancev. Parcele so posamezne in med sabo oddaljene do 500 m. Parcela št. 2471 je pravokotne oblike, široka 25 m in dolga 280 m, površina 0,86 ha. Parcela št. 2513 je pravokotne oblike, široka do 30 m in dolga 430 m, površina 1,23 ha. Parcela št. 2499 je manjša, pravokotne oblike, široka do 60 m in dolga 80 m, površina 0,48 ha. Meje parcel so neoznačene in sestojno težje razpoznavne.

Dostop do parcel je slabši. Cesta se nahaja do 1500 m od parcel. Vlake so delno urejene. Spravilo traktorsko do 1500 m. Pogoji sečnje povprečni.

Sestoj na parceli 2471, površina 0,86 ha

Parcelo porašča vrzelast debeljak hrasta 30% in belega gabra 70%, povprečne kvalitete.

Sestoj ima povprečno zasnovo, na tleh je suh izruvan hrast, sklep je vrzelast. Pojavlja se skupinski podmladek smreke in listavcev. Vitalnost drevja je dobra. Kvaliteta lesa je povprečna; pri hrastu je do 30% hlodovine, ostali listavci so za drva.

Povprečna lesna zaloga sestoja je 250 m³/ha, prirastek 8,0 m³/ha, možni posek 50 m³/ha/10 let.

Sestoj na parceli 2499, površina 0,48 ha

Parcela leži ob poti. Porasča jo pionirski drogovnjak belega gabra 90%, z brezo, trepetliko, češnjo, hrastom, do povprečne kvalitete.

Povprečna lesna zaloga sestoja je 200 m³/ha.



Fotografije, parcela št. 2499



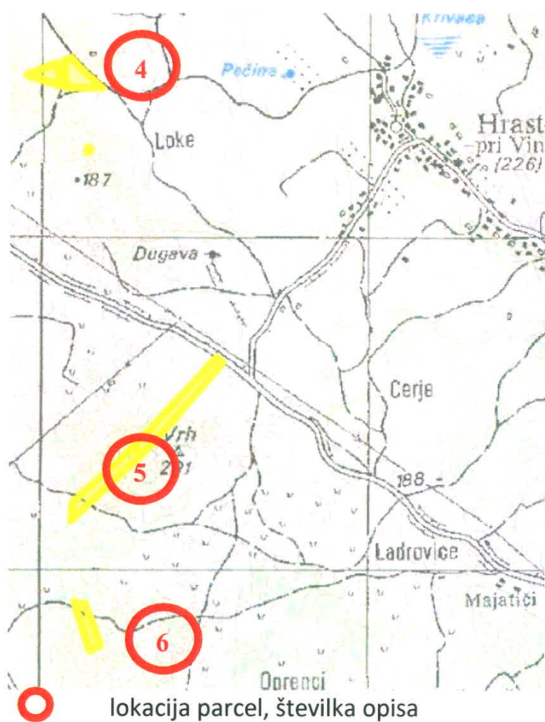
in 2513

**Sestoj na parceli 2513, površina 1,22ha**

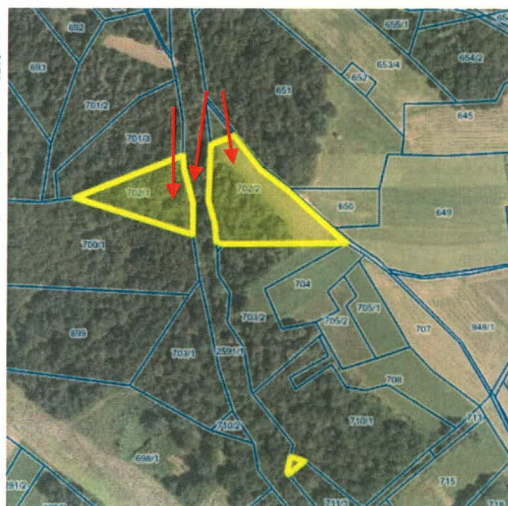
-Osrednji in severni del parcele (1,0 ha) porašča debeljak smreke 90% in zelenega bora 10%, s skupino suhih lubadark smreke v vrtači. Sestoj ima dobro zasnovo, a je nenegovan, precej je suhega, podrtega in povitega drevja in ima normalen sklep. Pomladka ni. Vitalnost drevja je normalna, obstaja velik pritisk lubadarja. Kvaliteta lesa iglavcev je povprečna, dobra z do 70 % hlodovine.

Povprečna lesna zaloga sestoja je 300 m³/ha, prirastek 9,5 m³/ha, možni posek 80 m³/ha/10 let.

-Južni del parcele (0,2 ha) pa porašča panjevec gabra z zalogo do 180 m³/ha.

4. Parcele št. 698/2, 702/1, 702/2, površina 9170 m², gozda 6498 m², Loke, peskokop

lokacija parcel, številka opisa



Smeri pogleda na fotografijah, parcele št. 702/1, 702/2

Lega

Skupina gozdnih parcel v k.o. Hrast pri Vinici se nahaja 1,0 km zahodno od vasi, ob gozdni cesti, nasproti opuščenega peskokopa, oddelek 22214a. Parceli št. 702/1 in 702/2 sta sosednji, manjši, trikotne oblike. Na parceli št. 702/2 je gozd le na delu površine, 3038 m², ostalo je kmetijska površina. Parcela št. 698/2 je zelo majhna, leži ob trasi železnice. Dostop do parcel je dober.

Sestoj na parcelah 702/1, 702/2

Parceli porašča pionirski zaraščajoč gozd hrasta 60%, belega gabra 20%, breze, topole 10 %, s skupino smreke in bora 10%, slabe kvalitete.

Sestoj ima slabšo zasnovo, je nenegovan, precej je nizkoraslega, suhega in podrtega drevja. Pomladka ni, je pa prisoten grmovni sloj. Kvaliteta lesa je slaba; pri hrastu je do 20% hlodovine, ostali listavci so za drva. Kvaliteta iglavcev je slabša z do 50 % hlodovine.

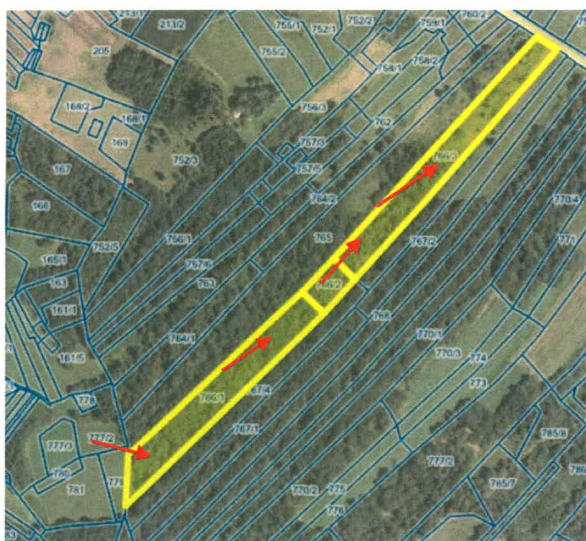
Parcela št. 702/1 je kvalitetnejša in ima lesno zalogo cca 250 m³/ha.

Povprečna lesna zaloga sestoja je 150 m³/ha, prirastek 4,6 m³/ha, možni posek 20 m³/ha/10 let.



Fotografije, parcela št. 702/2 (kmetijski del parcele in gozd)

in 702/1

5. Parcele št. 766/1, 766/2, 766/3, površina 20107 m², gozda 15221m², Vrh, odd 22214b

Smeri pogleda na fotografijah,



parcela št. 766/1

Lega

Skupina gozdnih parcel v k.o. Hrast pri Vinici, ki se nahaja v gozdu Vrh. Parcele ležijo v smeri od državne ceste Črnomelj-Vinica pri odcepu za Hrast proti Novi Lipi in Drežniku. Parcele so sosednje, se nadaljujejo, skupaj široke do 35 m in dolge do 650 m. Na parceli št. 766/3 je gozd le na delu površine, 4420 m², ostalo je kmetijska površina. Dostop do parcel je dober.

Sestoj

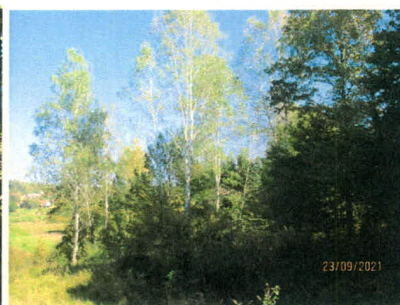
Parcele pa porašča pionirski debeljak hrasta 40%, cera, belega gabra 40%, breze, topole 15 %, s posameznimi bori, slabše kvalitete.

Sestoj ima slabšo zasnovo, je nenegovan. Pomladka je posamezen, je pa prisoten grmovni sloj leske. Vitalnost drevja je povprečna. Kvaliteta lesa je slabša; pri hrastu je do 20% hlodovine, ostali listavci so za drva. Kvaliteta iglavcev je slabša z do 50 % hlodovine.

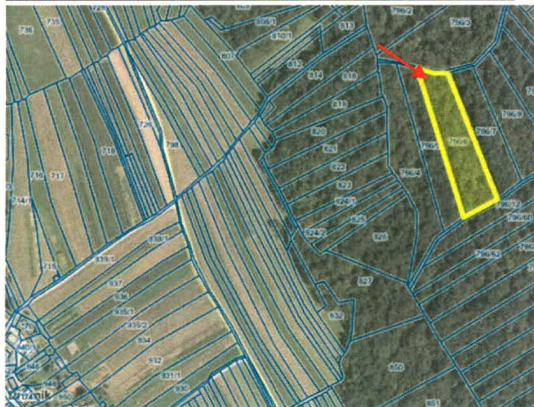
Povprečna lesna zaloga sestoja je 200 m³/ha, prirastek 7,0 m³/ha, možni posek 40 m³/ha/10 let.



Fotografije, parcela št. 776/1, 776/2



in 776/3 (kmetijski del parcele)

6. Parcela št. 796/6, površina 6120 m²

Smeri pogleda na fotografijah,

parcela št. 796/6

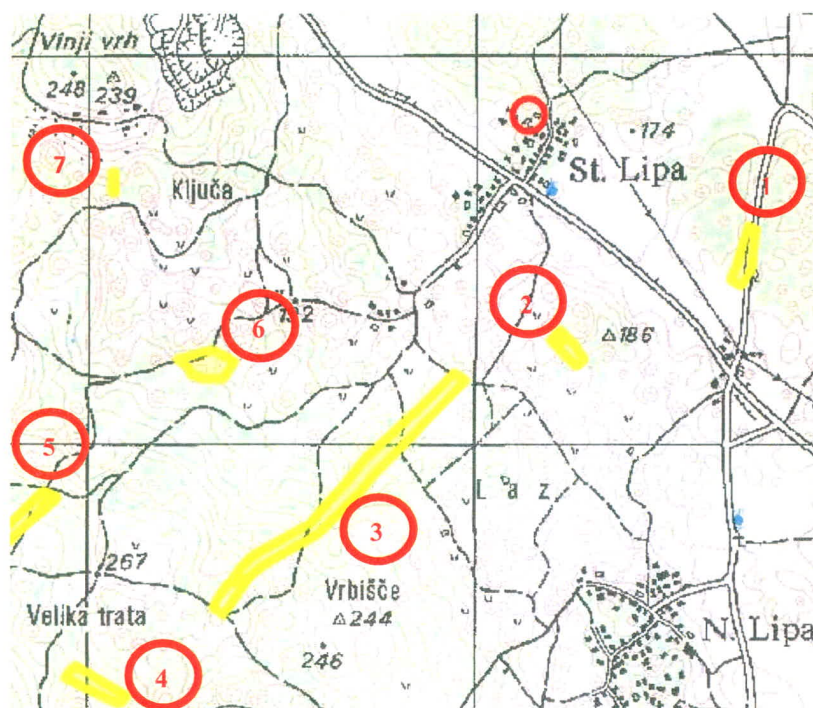
Lega

Parcela leži v nižini med njivami nasproti vasi Drežnik. Parcela je posamezna, majhna, široka do 35 m in dolge do 150 m. Dostop do parcele je dober.

Sestoj

Parcelo pa porašča pionirski gozd, debeljak hrasta 40%, cera, belega gabra 40%, breze, trepetlike 15 %, s posameznimi bori, slabše kvalitete.

Povprečna lesna zaloga sestoja je 180 m³/ha.

4.2. Parcele k.o. Stara Lipa

lokacije parcel in vrstni red opisov (1-7)

Lokacija

Skupina gozdnih parcel v k.o. Stara Lipa se večinoma nahaja južno do vasi, ob gozdni cesti iz vasi v predel Pod Lazi, v kompleks zaraščajočih gozdov na spodnjem pobočju Poljanske gore. Parcele so večinoma manjše, nepravilne podolgovate oblike in ležijo razmetane oddaljene do 2 km med sabo. Meje parcel so neoznačene in sestojno težje razpoznavne.

1. parcela št. 171/1, površina 4632 m², ob cesti k peskokopu

→ Smeri pogleda na fotografijah,

parcela št. 171/1

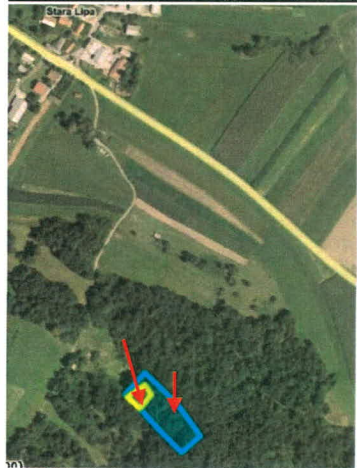
Lega

Parcela leži v ravnini ob vasi Stara Lipa, neposredno ob asfaltni cesti proti peskokopu. Leži ob robu gozda, tako da obsega površino gozda 3701 m² in 931 m² kmetijskega zemljišča. Parcela je podolgovate oblike, široka 20-45 m in dolga do 140 m.

Sestoj

Gozdni del parcele porašča grmišče in gošča leske, akacije, gabra in breze v starosti do 10 let, brez lesne zaloge. Zasnova, negovanost in kvaliteta sestoja je zelo slaba. Na skrajnem južnem robu parcele ob kmetijskih površinah je 5 drobnejših smrek (cca 2 m³), ki so napadene od lubadarja in označene za posek.

Kot gozd je ocenjena površina 3701 m² od 4632 m².

2. parceli št. 269, 270, skupaj površina 3435 m²,

→ Smeri pogleda na fotografijah,

parcel št. 269, 270

Lega

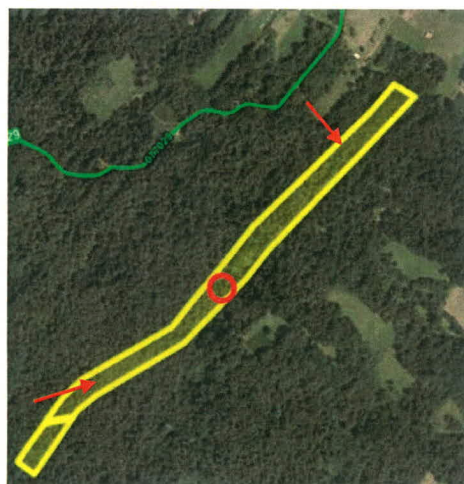
Parceli ležita na valovitem področju, ki se postopoma dviga v spodnji del pobočja nad vasjo Stara Lipa. Ležita ob poljski poti iz vasi, južno, v zaraščajoči del prepleten s pašniki. Parceli sta sosednji, skupaj majhni, podolgovate oblike, široki do 35 m in dolgi do 100 m.

Sestoj

Parceli porašča zaraščajoči panjevec gabra, hrasta, breze, grmovja in posameznega bora v starosti do 40 let, slabše zasnove in kvalitete.

Lesna zaloga sestoja je 150 m³/ha, pretežno lesa za kurjavo.

2. parceli št. 803, 804, skupaj površina 32899 m², Laz, Vrbišče, Velika Trata



→ Smeri pogleda na fotografijah,

parcele št. 804, 803

Legra

Parceli ležita južno od vasi Stara Lipa, južno od gozdne ceste v Laze. Ležita na rahlem pobočju, ki se postopoma dviga v spodnji del pobočja Poljanske gore oz. Kolečaja. Predel predstavlja zaraščajoče področje nastajajočih gozdov s steljniki in panjevci kostanja. Parceli sta sosednji, skupaj srednje veliki, vendar podolgovate oblike, široki do 33 m in dolgi do 900 m, brez jasnih in označenih mej.

Teren

Gozd se nahaja na valovitem vrtačastem pobočju. Nadmorska višina parcel je 170-250 m. Teren ima severovzhodno ekspozicijo in naklon do 15 st. Površinska skalovitost je do 10%. Tla so pokarbonatna rjava, rahlo zakisana, žepasta in srednje rodovitna. Boniteta parcel je 25, rastiščni koeficient RK pa 11.

Odprtost in tehnološki pogoji

Dostop do parcel je dober. Gozdna cesta iz Stare Lipe pripelje blizu parcel. Vlake in stare poti potekajo do parcel in po parcelah. Primerno spravilo v gozdu je traktorsko. Vlačenje poteka po ravnem in navzdol, v povprečnih pogojih na razdalji 300 do 700 m. Pogoji sečnje so ugodni.

Funkcije gozda in gozdno rastišče

Gozd nima posebej poudarjenih funkcij, ki pomenijo omejitve pri gospodarjenju.

Gozd je na rastišču *Quercus carpinetum* in *Quercus fagetum*-hrastovo gabrovi in hrastovo bukovi gozdovi.

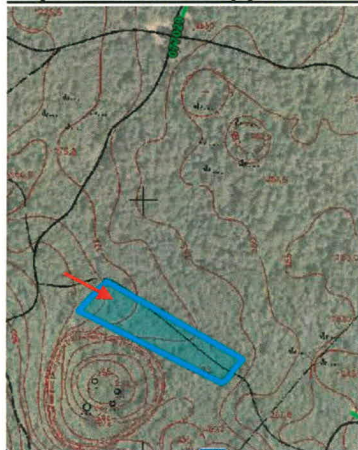
Leži v GGE Stari trg, v odseku 21146c, 21151c, 21149c.

Sestoj

Parceli porašča skupinsko raznodoben pionirski gozd, drogovnjak in debeljak kostanja 10%, hrasta 20%, cera 10%, gabra 20%, breze, češnje, javorja, bukve, skupin bora in smreke 30%, slabše kvalitete. Sestoji imajo slabšo zasnovo, so slabo negovani, precej je suhega in povitega drevja. Posamezni pomladek in grmovni sloj sta močna. Vitalnost kostanja je slabša. Kvaliteta lesa je do povprečna; pri hrastu je do 20% hlodovine, pri kostanju je pretežno le taninski les, ostali listavci so za drva.

Kvaliteta smreke in bora je povprečna, slabše hlodovine je do 60%.

Povprečna lesna zaloga sestoja je 200 m³/ha, prirastek 6,0 m³/ha, možni posek 30 m³/ha/10 let.

4. parcela št. 840, površina 5575 m², Velika Trata, Pod lazom

→ Smeri pogleda na fotografijah,

parcela št. 840

Lega

Parcela leži na 300 m naprej od konca gozdne ceste v Laze. Leži na pobočju, ob robu globoke vrtače. Parcela je posamezna, manjša, podolgovate oblike, široka do 33 m in dolga do 160 m. Vlake do parcele so urejene, po parceli ne.

Sestoj na parceli 840, površina 0,55 ha

Parcelo porašča panjevec debelih starih kostanjev 70% z jesenom, hrastom, češnjo, javorjem, brezo in gabrom 20%, slabše kvalitete.

Sestoj ima slabšo zasnovo, veliko je starih, suhih, bolnih kostanjev in ležeče biomase. Kvaliteta lesa je slabša; pri hrastu in kostanju je do 20% hlodovine, ostali listavci so za drva. Povprečna lesna zaloga sestoja je 200 m³/ha, prirastek 6,0 m³/ha, možni posek 50 m³/ha/10 let.

5. parceli št. 702, 703, skupaj površina 5197 m², Velika Trata, Pod lazom, nad cesto

→ Smeri pogleda na fotografijah,

parcela št. 702, 703

Lega

Parceli ležita na pobočju 300 m nad obračališčem na konca gozdne ceste v Laze. Parceli sta sosednji, manjši, podolgovate oblike, skupaj široki do 35 m in dolgi do 150 m. Vlake do parcel so urejene.

Sestoj na parceli 702 in 703, površina 0,51 ha

Parceli porašča pionirski gozd s skupino rdečega bora 40%, kostanjem in ostalimi listavci, slabše kvalitete.

Sestoj ima povprečno zasnovo, več je suhih in polomljenih dreves in ležeče biomase. Kvaliteta lesa je slabša; pri hrastu in kostanju je do 20% hlodovine, ostali listavci so za drva. Povprečna lesna zaloga sestoja je 200 m³/ha.

6. parceli št. 697, 698, skupaj površina 8021 m², ob cesti pri lovski preži, Stara lipa

Smeri pogleda na fotografijah,

parcela št. 697, 698

Lega

Parceli ležita 300 m od začetka gozdne ceste v Laze, na desni strani ob remizi in lovski preži. Parceli sta sosednji, skupaj srednje veliki, kvadratne oblike, skupaj široki 80 m in dolgi do 100 m.

Sestoj na parceli 697 in 698, površina 0,80 ha

Parceli porašča pionirski gozd s skupino rdečega bora 50%, kostanjem in ostalimi listavci, z močnim grmovnim slojem, slabše kvalitete.

Povprečna lesna zaloga sestoja je 180 m³/ha.

7. parcela št. 1187/1, površina 331 m², nad peskokopom Suhor**Lega**

Parcela leži ob gozdni cesti, ki pelje nad peskokop Suhor. Je zelo majhna, podolgovate oblike, široka 7 m in dolga do 50 m.

Sestoj na parceli 1187/1, površina 0,03 ha

Parcelo porašča pionirski gozd posameznih dreves mehkih listavcev, slabše kvalitete. Lesna zaloga je minimalna, 3 m³ drv.

8. parcela št. 116/2, površina 521 m², ob cesti pri peskokopu Hrast**Lega**

Parcela leži ob poljski poti, na robu gozda, ki leži okrog peskokopa Hrast. Je zelo majhna, trapezne oblike, široka 25 m in dolga do 20 m.

Sestoj na parceli 116/2, površina 0,05 ha

Parcelo porašča pionirski gozd posameznih dreves hrasta, gabra in mehkih listavcev, slabše kvalitete. Lesna zaloga je minimalna.

4.3. Parcela k.o. Nova Lipa, parc. št. 1674, površina 1485 m², Foča gora

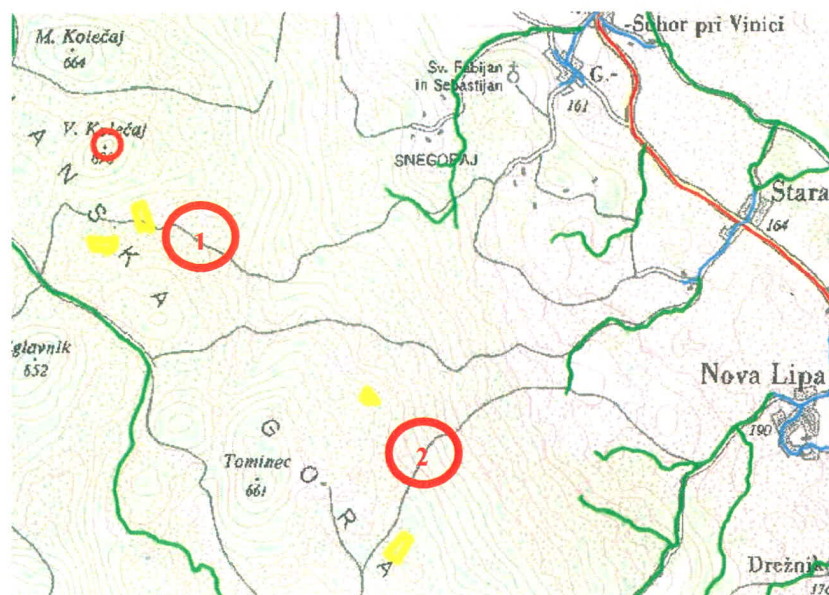
Lega

Parcela leži na pobočju nad Drežnikom in Novo Lipo, nad vinogradi v Foča gori, na koncu gozdne ceste. Je zelo majhna, nepravilne ozke oblike, široka 15 m in dolga do 100 m.

Sestoj na parceli 1674, površina 0,05 ha

Parcelo porašča vrzelast debeljak gozd bukve, hrasta, javorja, črnega gabra, slabše kvalitete. Lesna zaloga je 200 m³/ha, prirastek 5,0 m³/ha/l.

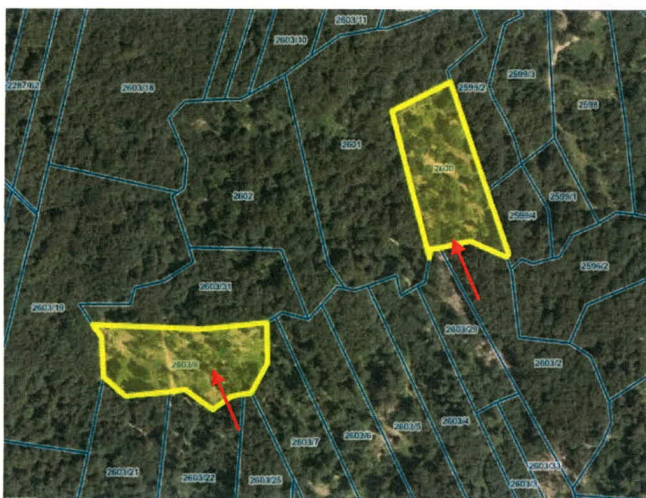
4.4. Parcele k.o. Sinji vrh, parc. št. 2368, 2385, 2600, 2603/8, skupaj površina 3 2577 m², Poljanska gora, Kolečaj



 lokacije parcel in vrstni red opisov (1,2)

Lokacija

Skupina gozdnih parcel v k.o. Sinji vrh se nahaja na Poljanski gori. Parcele so manjše in srednje velike, posamezne in ležijo razmetane oddaljene do 2 km med sabo. Meje parcel so neoznačene a sestojno razpoznavne. Ležijo na zgornjem delu vzhodnega pobočja Poljanske gore.

1. parceli št. 2600 in 2603/8, skupaj površina 1 7943 m², Kolečaj

→ Smeri pogleda na fotografijah , parcela št. 2603/8

Lega

Parceli se nahajata v Žlebu, južno od vrha Velikega Kolečaja na osrednjem delu Poljanske gore. Parceli sta posamezni in srednje veliki ter med sabo oddaljeni do 200 m. Sta nepravilne pravokotne oblike, široki do 60 m in dolgi 150 m. Meje parcel niso označene a so sestojno razpoznavne.

Teren

Gozd se nahaja na valovitem, vrtačastem pobočju. Nadmorska višina parcel je 500-570 m. Imajo vzhodno ekspozicijo in naklon terena do 15 st. Površinska skalovitost je do 30%. Tla so pokarbonatna rjava, žepasta in srednje rodovitna. Boniteta parcel je 26, rastiščni koeficient RK pa 9.

Odprtost in tehnološki pogoji

Dostop do parcel je relativno dober. Gozdna cesta Dalmatinka iz Sinjega vrha ali Vrhgore pripelje blizu parcel. Vlake potekajo do parcel in po parcelah. Primerno spravilo v gozdu je traktorsko. Vlačenje poteka po ravnem in navzgor, v povprečnih pogojih na razdalji 500 do 900 m. Pogoji sečnje so ugodni.

Funkcije gozda in gozdno rastišče

Gozd nima posebej poudarjenih funkcij, ki pomenijo omejitve pri gospodarjenju.

Gozd je na rastišču Enneaphylo fagetum-bukovi predgorski gozdovi.

Leži v GGE Stari trg, v odseku 21183a, 21189.

Sestoj

Parceli sta bili izsekani pred cca 5 leti. Porašča ju pomlajenec bukve 95% z mladjem in goščo bukve. V zgornjem delu sestoja so ostale posamezne bukve, zastor še 0.3, ki imajo krošnje poškodovane od žleda. Gošča ima povprečno zasnovo in je nenegovana. Kvaliteta lesa je do povprečna; pri bukvi je do 25% povprečne hlodovine (stare debele bukve s sončnimi opekljami), ostali listavci so za drva.

Povprečna lesna zaloga sestoja je 50 m³/ha, prirastek 2,0 m³/ha, možni posek 60 m³/ha/10 let.

2. parceli št. 2368 in 2385, skupaj površina 1 4634 m², Tominec, Škrli, Sinji vrh

→ Smeri pogleda na fotografijah, parcela št. 2368

Lega

Parceli se nahajata na vzhodnem pobočju Poljanske gore, pod vrhom Tominec in Škrli. Oddaljeni sta 1,0 do 2,0 km severno od Sinjega vrha in prav toliko iz doline iz Stare Lipe. Parceli sta do 900 m oddaljeni med sabo. Parcela št. 2368 je večja (1,0 ha), pravokotne oblike, velika 60 x 150 m. Parcela št. 2385 je manjša, klinaste oblike, široka do 60 m in dolga 100 m. Meje parcel niso označene.

Sestoj

Parceli sta bili izsekani pred cca 5 leti. Porašča ju pomlajenec bukve 95% z mladjem in goščo bukve.

Povprečna lesna zaloga sestoja je 80 m³/ha, prirastek 2,0 m³/ha, možni posek 80 m³/ha/10 let.

5. Izračuni vrednosti

5.1. Izračuni donosne vrednosti

A1. Izračun po metodi za gozd s stalnim donosom-pionirski gozd slabše kakovosti

| | | | | | | |
|-------------------------|--|--------------|-------|----------------------------|---------------|--------|
| Lesna zaloga sestoja | | 200 | m3/ha | stroški sečnje in spravila | 17,11 | €/m3 |
| delež; Igl / List | | 10 | 90 | ostali stroški | 2,00 | €/m3 |
| Prirastek | | 6,46 | m3/ha | str. gospodarjenja, pavšal | 0,71 | €/m3 |
| Donos neto,možni posek | | 4,25 | m3/ha | | | |
| Povprečna prodajna cena | | 47,89 | €/m3 | Proizvodni stroški | 19,82 | €/m3 |
| | | | | | | |
| Cena lesa na panju | | | | | 28,07 | €/m3 |
| Čisti donos | | | | | 119,23 | €/ha/l |
| Odstotek rasti | | 1,03 | % | | | |
| Vrednost gozda | | | | | 3.974,37 | €/ha |
| | | | | | 0,40 | €/m2 |

A1.1. Izračun po metodi za gozd s stalnim donosom-hrastovo gabrov gozd povprečne kakovosti

| | | | | | | |
|-------------------------|--|--------------|-------|----------------------------|---------------|--------|
| Lesna zaloga sestoja | | 300 | m3/ha | stroški sečnje in spravila | 17,01 | €/m3 |
| delež; Igl / List | | 6 | 94 | ostali stroški | 3,00 | €/m3 |
| Prirastek | | 9,00 | m3/ha | str. gospodarjenja, pavšal | 0,51 | €/m3 |
| Donos neto,možni posek | | 5,93 | m3/ha | | | |
| Povprečna prodajna cena | | 53,86 | €/m3 | Proizvodni stroški | 20,52 | €/m3 |
| | | | | | | |
| Cena lesa na panju | | | | | 33,34 | €/m3 |
| Čisti donos | | | | | 197,62 | €/ha/l |
| Odstotek rasti | | 1,03 | % | | | |
| Vrednost gozda | | | | | 6.587,29 | €/ha |
| | | | | | 0,66 | €/m2 |

A. 2.Izračun po metodi za gozd brez stalnega donosa, izsekan pomlajenec slabše kakovosti

| | | | | | | | |
|-------------------------------|--|--|------|-------|--------------------------|--------------|-------|
| Sedanja starost sestoja (m) | | | 100 | let | sed.zaloga | 50 | m3/ha |
| Doba zrelosti-obhodnja (u) | | | 110 | let | sed.možni posek-redčenja | 0 | m3/ha |
| diskontna doba (u_m) | | | 10 | let | vmesni donosi | 0 | m3/ha |
| zarast | | | 0,4 | | prirastek | 1 | m3/ha |
| odstotek rasti | | | 1,03 | % | končna zaloga | 54 | m3/ha |
| tekoči prirastek | | | 1,00 | m3/ha | poprečni prirastek | 1,00 | m3/ha |
| | | | | | | | |
| popr.vrednost vmesnega donosa | | | | €/m3 | popr.vrednost končna | 51,04 | €/m3 |
| stroški | | | | €/m3 | stroški | 18,59 | €/m3 |
| donos | | | | €/m3 | donos končni | 32,45 | €/m3 |

| | | | | | | | |
|-----------------------------|--|--|----------------|------|------|-------------|------|
| Vmesni donos redčenj,poseka | | | danes do 5 let | 1,16 | | 0,00 | €/ha |
| Donos ob zrelosti | | | čez 10 let | 1,34 | | 1.542,11 | €/ha |
| Faktor 1.03 exp (u - m) | | | | | | | |
| Diskontiran donos | | | | | | 1.150,83 | €/ha |
| Vrednost zemljišča | | | | 0,08 | €/m2 | 800,00 | €/ha |
| Vrednost skupaj | | | | | | 1.950,83 | €/ha |
| | | | | | | 0,20 | €/m2 |

C. Izračun po stroškovni metodi, vrednost mladja, gošče s posameznim drevjem

| | obseg | enota | material | Delo | material | Skupaj € |
|---------------------------|-------|--------|----------|----------|----------|----------|
| starost | 5--10 | let | €/enoto | 78 €/dan | | |
| Dela za obnovo | 8 | ur/ha | | 78,00 | 0,00 | 78,00 |
| Osnovanje nasada | 0 | ur/ha | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| sadike | 0 | kom/ha | 0,45 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| naravno mladje | 2500 | kom/ha | 0,20 | 0,00 | 500,00 | 500,00 |
| Varstvena dela | 0 | ur/ha | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Negovalna dela | 0 | ur/ha | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Druga dela | 0 | ur/ha | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | | | |
| Vrednost lesa | 50 | m3 | 25 | €/m3 | 1.250,00 | 1.250,00 |
| Vrednost golega zemljišča | | | 0,07 | €/m2 | 700,00 | 700,00 |
| Skupaj | | | | | 1.950,00 | 2.528,00 |
| Skupaj | | | | | €/m2 | 0,25 |

5.2. Izračun po metodi primerljivih prodaj

Na osnovi Evidence prometa z gozdom (GURS) je bila povprečna cena gozda v Sloveniji in na Dolenjskem v letu 2020 in 2021 **okrog 0,55 €/m2**, v Beli krajini pa 0,47 €/ha.

Na obravnavanem območju so cene za povprečni gozd **pod povprečjem** regije. Na obravnavanem lokalnem področju je prometa z gozdom relativno malo. Prikazane so konkretne transakcije v okolici s podobnimi rastiščnimi in sestojnimi pogoji in njihove cene.

| lokacija, občina | Črnomelj | Črnomelj | Črnomelj | Črnomelj | Črnomelj |
|------------------------------|----------|----------|----------|------------|-------------|
| k.o., kraj | Močile | Močile | Zapudje | Stara Lipa | Močile |
| površina (m2) | 12034 | 28485 | 35870 | 14822 | 5025 |
| cas prodaje | maj.21 | jan.21 | apr.21 | maj.21 | jul.20 |
| cena (€/m2) | 0,29 | 0,42 | 0,37 | 0,50 | 0,36 |
| Povprečna cena (€/m2) | | | | | 0,39 |

Cene v prometu z gozdom so zelo raznolike, ocenjevani gozd je lokalno **povprečen**.

Glavni negativni vpliv na vrednost ima slabše sestojno stanje, izsekanost in kvaliteta; **-20%**.

Pozitivni vpliv pa ima dostopnost in velikost parcel kompleksa; **+10%**.

5.3. Prikaz posplošene tržne vrednosti gozda

Parcele ležijo v proizvodnem območju Jugovzhodna Slovenija. Njihova vrednost je izračunana po modelu za gozdna zemljišča. Spadajo v 3. vrednostno območje. Vrednosti se gibljejo od 0,37-0,85 €/m2. Glavni vpliv na vrednost ima površina parcele (manjša ima višjo vrednost, kar ni korektno) in visok RK (9). Prav tako je odprtost upoštevana nekorektno saj je bila zgrajena gozdna cesta do neposredne bližine nekaterih parcel.

Metoda za izračun posamezne tržne vrednosti ni primerna, ker ne upošteva sestojnega stanja gozda in zaradi prevelikega vpliva visoke bonitete, RK in odprtosti parcel.

6. Zaključek z izračunom vrednosti parcel in posesti

V končnem izračunu vrednosti parcel je glede na sestojno stanje parcel upoštevana metoda gozda s stalnim donosom, metoda za gozd brez stalnega donosa, stroškovna metoda vrednosti lesa in gozdnega zemljišča na parcelah s korekcijo na primerljive prodaje.

S tem je upoštevano stanje gozda, njegov donos in potencial lokacije.

Izračun vrednosti parcel

| | Št. parcele | Površina parcele | Vrednost 1 | Površina sestoja1 | Vrednost 2 | Površina sestoja2 | FF | Vrednost | Vrednost gozda |
|-----------------------|-------------|------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------|----------|----------------|
| | m2 | m2 | €/m2 | €/m2 | €/m2 | €/m2 | | €/m2 | € |
| 1554 Hrast pri Vinici | 2461 | 22734 | 0,66 | 12000 | 0,40 | 10734 | 1,10 | 0,59 | 13.434,96 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 2471 | 8632 | 0,66 | 4000 | 0,40 | 4632 | 1,00 | 0,52 | 4.492,80 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 2499 | 4873 | 0,40 | 4873 | 0,00 | 0 | 1,00 | 0,40 | 1.949,20 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 2513 | 12265 | 0,66 | 10000 | 0,40 | 2265 | 1,00 | 0,61 | 7.506,00 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 447 | 2039 | 0,40 | 2039 | 0,00 | 0 | 1,00 | 0,40 | 815,60 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 450 | 223 | 0,40 | 223 | 0,00 | 0 | 1,00 | 0,40 | 89,20 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 534 | 3043 | 0,40 | 3043 | 0,00 | 0 | 1,00 | 0,40 | 1.217,20 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 698/2 | 115 | 0,25 | 115 | 0,00 | 0 | 1,00 | 0,25 | 28,75 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 702/1 | 3345 | 0,40 | 3345 | 0,00 | 0 | 0,95 | 0,38 | 1.271,10 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 702/2 | 5710 | 0,40 | 3038 | 0,00 | 0 | 0,80 | 0,32 | 972,16 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 766/1 | 9204 | 0,40 | 9204 | 0,00 | 0 | 0,90 | 0,36 | 3.313,44 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 766/2 | 1597 | 0,40 | 1597 | 0,00 | 0 | 0,90 | 0,36 | 574,92 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 766/3 | 9306 | 0,40 | 4420 | 0,00 | 0 | 0,90 | 0,36 | 1.591,20 |
| 1554 Hrast pri Vinici | 796/6 | 6120 | 0,40 | 6120 | 0,00 | 0 | 0,80 | 0,32 | 1.958,40 |
| skupaj | | 89206 | | | | | | 0,44 | 39.214,93 |
| 1555 Nova Lipa | 1674 | 1485 | 0,40 | 1485 | 0,00 | 0 | 0,90 | 0,36 | 534,60 |
| skupaj | | 1485 | | | | 0 | | 0,36 | 534,60 |
| 1556 Stara Lipa | 116/2 | 521 | 0,25 | 521 | 0,00 | 0 | 1,00 | 0,25 | 130,25 |
| 1556 Stara Lipa | 1187/1 | 331 | 0,25 | 331 | 0,00 | 0 | 1,00 | 0,25 | 82,75 |
| 1556 Stara Lipa | 171/1 | 4632 | 0,20 | 3701 | 0,00 | 0 | 1,00 | 0,20 | 740,20 |
| 1556 Stara Lipa | 269 | 421 | 0,40 | 421 | 0,00 | 0 | 0,80 | 0,32 | 134,72 |
| 1556 Stara Lipa | 270 | 3014 | 0,40 | 3014 | 0,00 | 0 | 0,80 | 0,32 | 964,48 |
| 1556 Stara Lipa | 697 | 7046 | 0,40 | 7046 | 0,00 | 0 | 0,80 | 0,32 | 2.254,72 |
| 1556 Stara Lipa | 698 | 975 | 0,40 | 975 | 0,00 | 0 | 0,80 | 0,32 | 312,00 |
| 1556 Stara Lipa | 702 | 399 | 0,40 | 399 | 0,00 | 0 | 0,95 | 0,38 | 151,62 |
| 1556 Stara Lipa | 703 | 4798 | 0,40 | 4798 | 0,00 | 0 | 0,95 | 0,38 | 1.823,24 |
| 1556 Stara Lipa | 803 | 3255 | 0,40 | 3255 | 0,00 | 0 | 0,95 | 0,38 | 1.236,90 |
| 1556 Stara Lipa | 804 | 29644 | 0,40 | 29644 | 0,00 | 0 | 0,95 | 0,38 | 11.264,72 |
| 1556 Stara Lipa | 840 | 5575 | 0,40 | 5575 | 0,00 | 0 | 1,00 | 0,40 | 2.230,00 |
| skupaj | | 60611 | | | | | | 0,35 | 21.325,60 |
| 1560Sinji vrh | 2368 | 10545 | 0,25 | 10545 | 0,00 | 0 | 0,90 | 0,23 | 2.372,63 |
| 1560Sinji vrh | 2385 | 4089 | 0,25 | 4089 | 0,00 | 0 | 0,90 | 0,23 | 920,03 |
| 1560Sinji vrh | 2600 | 9135 | 0,25 | 9135 | 0,00 | 0 | 1,00 | 0,25 | 2.283,75 |
| 1560Sinji vrh | 2603/8 | 8808 | 0,25 | 8808 | 0,00 | 0 | 1,00 | 0,25 | 2.202,00 |
| skupaj | | 32577 | | | | | | 0,24 | 7.778,40 |
| skupaj | | 183879 | | 157759 | | 17631 | | 1 | 68.853,53 |

Tržna vrednost gozda na gozdnih parcelah s površino 17 5390 m² je 68.853,53 €.

Parceli št. 702/2, 766/3, k.o. Hrast pri Vinici in parcelo št. 171/1, k.o. Stara Lipa so bile ocenjene le z delno površino, ki je v naravi gozd, preostali del je ocenil cenilec kmetijske stroke.

Novo mesto, 16. 10. 2021

Avtor: Anton Turk



Turk