

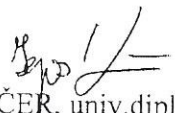
# CENILNI ELABORAT

PREDMET: GOZDNE PARCELE V K.O. VRH KANALSKI (2268), K.O. BATE (2294) IN K.O. BANJŠICE (2295)

NAROČNIK: OKRAJNO SODIŠČE V NOVI GORICI, NA PODLAGI SKLEPA Z DNE 27. 10. 2021, OPR. ŠT. I 150/2021, PRISTOP VL 66752/2021

NAMEN: UGOTOVITEV VREDNOSTI DOLŽNIKOVIH NEPREMIČNIN

KRAJ IN  
DATUM: Hum, 11. DECEMBER 2021

IZDELAL:   
IGOR KUŠČER, univ.dipl.inž.gozd.  
sodni izvedenec in cenilec gozdarske stroke



Okrajno sodišče v Novi Gorici me je po okrajni sodnici Alenki Vidmar

v vodilni izvršilni zadevi upnika: \_\_\_\_\_

pristopni izvršilni zadevi upnika: \_\_\_\_\_

zoper dolžnika: \_\_\_\_\_

s sklepom z dne 27. 10. 2021 določilo za cenilca gozdarske stroke z nalogo, da se kot cenilec poslužim zemljiškoknjižnih in katastrskih podatkov, opravim ogled nepremičnin ter ocenim njihovo vrednost.

Ogled nepremičnin sem opravil dne 23. 11. 2021. Stranke se ogleda niso udeležile.

Na podlagi zbranih podatkov iz prostorskega informacijskega sistema podatkov za Mestno občino Nova Gorica in Občino Kanal ob Soči, topografske karte in opravljenega ogleda ter kabinetne obdelave podajam sledečo cenitev.

**1.) Parc. št. 450/223, k.o. (2268) Vrh Kanalski, gozd površine 9582m<sup>2</sup>,**

**OPIS GOZDA**

**Rastišče:** Gozd na obravnavani parceli leži v predelu Golek. Parcela ima JZ lego, z 20 do 30° naklonom. Matična podlaga je apnenec. Tla so večinoma rendzine, v žepih rjava pokarbonatna, z 20 - 40% površinsko skalovitostjo.

**Sestoj:** Parcelo porašča večinoma termofilna vegetacija s posamezno primešanimi pl.listvci in bukvijo, večinoma panjevskega nastanka.

**Spravilo:** Iz večina parcele je spravilo zelo oteženo po slabo prevoznih kolovozih.

*Izračun vrednosti parcele*

**Vrednost zemljišča**

$3,5\text{m}^3/\text{ha} \cdot 33,24\text{€}/\text{m}^3 \cdot 100 \cdot 0,2 \cdot 0,9582\text{ha} / 3 = 743,00\text{€}$

**Vrednost sestoja**

$100\text{m}^3/\text{ha} \cdot 0,88 \cdot 23,88\text{€}/\text{m}^3 \cdot 0,9582\text{ha} = 2.014,00\text{€}$

**Vrednost parcele**

**2.757,00 EUR**

**2.) Parc. št. 450/190, k.o. (2268) Vrh Kanalski, gozd površine 9580m<sup>2</sup>,**

**OPIS GOZDA**

Rastišče: Gozd na obravnavani parceli leži v predelu Golek. Parcela ima JZ lego, z 20 do 30° naklonom. Matična podlaga je apnenec. Tla so večinoma rendzine, v žepih rjava pokarbonatna, z 20 - 40% površinsko skalovitostjo.

Sestoj: Parcelo porašča večinoma termofilna vegetacija s posamezno primešanimi pl. listvci in bukvijo, večinoma panjevskega nastanka.

Spravilo: Iz večina parcele je spravilo zelo oteženo po slabo prevoznih kolovozih.

*Izračun vrednosti parcele*

Vrednost zemljišča

$$3,5\text{m}^3/\text{ha} * 33,24\text{€/m}^3 * 100 * 0,2 * 0,9580\text{ha}/3 = 743,00\text{€}$$

Vrednost sestoja

$$100\text{m}^3/\text{ha} * 0,88 * 23,88\text{€/m}^3 * 0,9580\text{ha} = 2.013,00\text{€}$$

**Vrednost parcele 2.756,00 EUR**

**3.) Parc. št. 168/103, k.o. (2294) Bate, gozd površine 5526m<sup>2</sup>**

**OPIS GOZDA**

Rastišče: Parcela leži vrh hriba nad lokalno cesto, ki pelje iz Bat v Kanalski Vrh. Leži na vrtačastem terenu, z rahlim padcem proti JZ. Matična podlaga je apnenec, pogosta 15 - 20% skalovitost. Tla so večinoma rendzine, v žepih in na zaravnicah rjava pokarbonatna.

Sestoj: Parcelo porašča sestoj termofilnih listavcev s posamezno primešanimi bukvami pl. listavci in smreko; s polno grmovnega sloja. Drevesa listavcev so večinoma panjevskega nastanka.

Spravilo: Spravilo do kamionske ceste je na dolžini preko 700 m.

*Izračun vrednosti parcele*

Vrednost zemljišča

$$3,5\text{m}^3/\text{ha} * 33,24\text{€/m}^3 * 100 * 0,2 * 0,5526\text{ha}/3 = 429,00\text{€}$$

Vrednost sestoja

$$120\text{m}^3/\text{ha} * 0,88 * 23,88\text{€}/\text{m}^3 * 0,5526\text{ha} = 1.394,00\text{€}$$

**Vrednost parcele**

**1.823,00 EUR**

**4.) Parc. št. 168/80, k.o. (2294) Bate, gozd površine 1585m<sup>2</sup>**

**OPIS GOZDA**

**Rastišče:** Parcela leži vrh hriba nad lokalno cesto, ki pelje iz Bat v Kanalski Vrh. Leži na vrtačastem terenu, z rahlim padcem proti JZ. Matična podlaga je apnenec, pogosta 15 - 20% skalovitost. Tla so večinoma rendzine, v žepih in na zaravnicah rjava pokarbonatna.

**Sestoj:** Parcelo porašča sestoj termofilnih listavcev s posamezno primešanimi bukvami pl. listavci in smreko; s polno grmovnega sloja. Drevesa listavcev so večinoma panjevskega nastanka.

**Spravilo:** Spravilo do kamionske ceste je na dolžini preko 700 m.

*Izračun vrednosti parcele*

Vrednost zemljišča

$$3,5\text{m}^3/\text{ha} * 33,24\text{€}/\text{m}^3 * 100 * 0,2 * 0,1585\text{ha}/3 = 123,00\text{€}$$

Vrednost sestoja

$$110\text{m}^3/\text{ha} * 0,88 * 23,88\text{€}/\text{m}^3 * 0,1585\text{ha} = 366,00\text{€}$$

**Vrednost parcele**

**489,00 EUR**

**5.) Parc. št. 169/13, k.o. (2294) Bate, gozd površine 18254m<sup>2</sup>**

**OPIS GOZDA**

**Rastišče:** Parcela leži vrh hriba nad lokalno cesto, ki pelje iz Bat v Kanalski Vrh. Leži na vrtačastem terenu, z rahlim padcem proti JZ. Matična podlaga je apnenec, pogosta 15 - 20% skalovitost. Tla so večinoma rendzine, v žepih in na zaravnicah rjava pokarbonatna.

**Sestoj:** Parcelo porašča sestoj termofilnih listavcev s posamezno primešanimi bukvami pl. listavci in smreko; s polno grmovnega sloja. Drevesa listavcev so večinoma panjevskega nastanka.

Spravilo: Spravilo do kamionske ceste je na dolžini preko 700 m.

*Izračun vrednosti parcele*

Vrednost zemljišča

$$3,5\text{m}^3/\text{ha} * 33,24\text{€/m}^3 * 100 * 0,2 * 1,8254\text{ha} / 3 = 1.416,00\text{€}$$

Vrednost sestoja

$$110\text{m}^3/\text{ha} * 0,88 * 23,88\text{€/m}^3 * 1,8254\text{ha} = 4.220,00\text{ €}$$

**Vrednost parcele 5.636,00 EUR**

**6.) Parc. št. 169/26, k.o. (2294) Bate, gozd površine 12900m<sup>2</sup>**

**OPIS GOZDA**

Rastišče: Gozd na obravnavani parceli leži levo od glavne ceste Grgar - Banjšice pred prihodom v zaselek Lohke. Parcela ima JV lego, je na rahlo nagnjenem terenu, z 10 do 20° naklonom. Matična podlaga je apnenec. Tla so rendzine, v žepih rjava pokarbonatna, z 10-20% površinsko skalovitostjo.

Sestoj: Parcelo porašča pionirski sloj grmišč z večjim deležem termofilnih listavcev s posamezno primešanimi pl. listavci in smreko.

Spravilo: Iz spodnjega dela parcele je spravilo ugodno, iz zgornjega dela pa oteženo.

*Izračun vrednosti parcele*

Vrednost zemljišča

$$6\text{m}^3/\text{ha} * 53,84\text{€/m}^3 * 100 * 0,2 * 1,2900\text{ha} / 3 = 2.778,00\text{€}$$

Vrednost sestoja

$$125\text{m}^3/\text{ha} * 0,88 * 30,80\text{€/m}^3 * 1,2900\text{ha} = 4.371,00\text{€}$$

**Vrednost parcele 7.149,00 EUR**



**7.) Parc. št. 1718, k.o. (2295) Banjšice, gozd površine 32m<sup>2</sup>**

**OPIS GOZDA**

**Rastišče:** Gozd na obravnavani parceli leži na Banjšicah. Leži na rahlo nagnjenem terenu z naklonom 10-20°. Parcela ima V lego. Matična podlaga je apnenec. Tla so rendzine, v žepih rjava pokarbonatna, z veliko do 50% površinsko skalovitostjo.

**Sestoj:** Parcelo porašča pionirski gozd listavcev z grmišči. Sestoj mlajših sukcesijskih stadijev.

**Spravilo:** Po traktorski vlaki na razdalji večji od 600m.

*Izračun vrednosti parcele*

**Vrednost zemljišča**

$$6\text{m}^3/\text{ha} * 33,24\text{€/m}^3 * 100 * 0,2 * 0,0032\text{ha}/3 = 4,00\text{€}$$

**Vrednost sestoja**

$$50\text{m}^3/\text{ha} * 0,88 * 23,88\text{€/m}^3 * 0,0032\text{ha} = 4,00\text{€}$$

**Vrednost parcele** **8,00 EUR**

**8.) Parc. št. 1719, k.o. (2295) Banjšice, gozd površine 687m<sup>2</sup>**

**OPIS GOZDA**

**Rastišče:** Gozd na obravnavani parceli leži na Banjšicah. Leži na rahlo nagnjenem terenu z naklonom 10-20°. Parcela ima V lego. Matična podlaga je apnenec. Tla so rendzine, v žepih rjava pokarbonatna, z veliko do 50% površinsko skalovitostjo.

**Sestoj:** Parcelo porašča pionirski gozd listavcev z grmišči. Sestoj mlajših sukcesijskih stadijev.

**Spravilo:** Po traktorski vlaki na razdalji večji od 600m.

*Izračun vrednosti parcele*

**Vrednost zemljišča**

$$6\text{m}^3/\text{ha} * 33,24\text{€/m}^3 * 100 * 0,2 * 0,0687\text{ha}/3 = 91,00\text{€}$$

Vrednost sestoja

$$50\text{m}^3/\text{ha} * 0,88 * 23,88\text{€}/\text{m}^3 * 0,0687\text{ha} = 72,00\text{€}$$

**Vrednost parcele 163,00 EUR**

**9.) Parc. št. 1762/4, k.o. (2295) Banjšice, gozd površine 7747m<sup>2</sup>**

**OPIS GOZDA**

Rastišče: Gozd na obravnavani parceli leži na Banjšicah. Leži na rahlo nagnjenem terenu z naklonom 10-20°. Parcela ima V lego. Matična podlaga je apnenec. Tla so rendzine, v žepih rjava pokarbonatna, z veliko do 50% površinsko skalovitostjo.

Sestoj: Parcelo porašča pionirski gozd listavcev z grmišči. Sestoj mlajših sukcesijskih stadijev.

Spravilo: Po traktorski vlaki na razdalji večji od 600m.

*Izračun vrednosti parcele*

Vrednost zemljišča

$$6\text{m}^3/\text{ha} * 33,24\text{€}/\text{m}^3 * 100 * 0,2 * 0,7747\text{ha}/3 = 1.030,00\text{€}$$

Vrednost sestoja

$$80\text{m}^3/\text{ha} * 0,88 * 23,88\text{€}/\text{m}^3 * 0,7747\text{ha} = 1.302,00\text{€}$$

**Vrednost parcele 2.332,00 EUR**

**10.) Parc. št. 1794/49, k.o. (2295) Banjšice, gozd površine 553m<sup>2</sup>**

**OPIS GOZDA**

Rastišče: Parcela leži v predelu vrha Golek. Matična podlaga je apnenec. Tla so rendzine, v žepih rjava pokarbonatna, s pogosto površinsko skalovitostjo.

Sestoj: Parcelo porašča panjevec črnega gabra in malega jesena s sestojno primešano bukvijo.

Spravilo: Spravilo na zelo dolgi razdalji po slabem kolovozu.

*Izračun vrednosti parcele*

Vrednost zemljišča

$$3,5\text{m}^3/\text{ha} * 33,24\text{€/m}^3 * 100 * 0,2 * 0,0553\text{ha}/3 = 43,00\text{€}$$

Vrednost sestoja

$$50\text{m}^3/\text{ha} * 0,88 * 23,88\text{€/m}^3 * 0,0553\text{ha} = 58,00\text{€}$$

**Vrednost parcele 101,00 EUR**

**11.) Parc. št. 1794/65, k.o. (2295) Banjšice, gozd površine 48217m<sup>2</sup>**

OPIS GOZDA

Rastišče: Parcela leži SZ od zaselka Lohke na vrtačastem terenu. Matična podlaga je apnenec. Tla so rendzine, v žepih rjava pokarbonatna, z pogosto 15-20% površinsko skalovitostjo.

Sestoj: 2/3 parcele je bil v preteklosti posajen s smreko, ki je sedaj v fazi mlajšega drogovnjaka. Ostalo tretjino parcele pa porašča sestoj bukve, trdih in plemenitih listavcev večinoma panjevskega nastanka.

Spravilo: Zaradi dolge pravilne poti spravilo nekoliko oteženo.

*Izračun vrednosti parcele*

Vrednost zemljišča

$$4,5\text{m}^3/\text{ha} * 33,24\text{€/m}^3 * 100 * 0,2 * 4,8217\text{ha}/3 = 4.808,00\text{€}$$

Vrednost sestoja

$$\begin{aligned} 210\text{m}^3/\text{ha} * 0,85 * 23,88\text{€/m}^3 * 4,8217\text{ha} * 0,65 &= 13.358,00\text{€} \\ 110\text{m}^3/\text{ha} * 0,88 * 23,88\text{€/m}^3 * 4,8217\text{ha} * 0,35 &= 3.901,00\text{€} \end{aligned}$$

**Vrednost parcele 22.068,00 EUR**

**12.) Parc. št. 1805, k.o. (2295) Banjšice, gozd površine 2381m<sup>2</sup>**

OPIS GOZDA

Rastišče: Gozd na obravnavani parceli leži levo od glavne ceste Grgar - Banjšice pred prihodom v zaselek Lohke. Parcela ima JV lego, je na rahlo nagnjenem terenu, z 10 do 20° naklonom. Matična podlaga je apnenec. Tla so rendzine, v žepih rjava pokarbonatna, z 10-20% površinsko skalovitostjo.



Sestoj: Parcelo porašča pionirski sloj grmišč, z večjim deležem termofilnih listavcev s posamezno primešanimi pl.listavci. Sestoj je večinoma panjevskega nastanka.

Spravilo: Iz večjega dela parcele je spravilo ugodno.

*Izračun vrednosti parcele*

Vrednost zemljišča

$$6\text{m}^3/\text{ha} * 53,84\text{€/m}^3 * 100 * 0,2 * 0,2381\text{ha}/3 = 513,00\text{€}$$

Vrednost sestoja

$$125\text{m}^3/\text{ha} * 0,88 * 30,80\text{€/m}^3 * 0,2381\text{ha} = 807,00\text{ €}$$

**Vrednost parcele 1.320,00 EUR**

**13.) Parc. št. 1834, k.o. (2295) Banjšice, gozd površine 205m<sup>2</sup>**

**OPIS GOZDA**

Rastišče: Gozd na obravnavani parceli leži levo od glavne ceste Grgar - Banjšice pred prihodom v zaselek Lohke. Parcela ima JV lego, je na rahlo nagnjenem terenu, z 10 do 20° naklonom. Matična podlaga je apnenec. Tla so rendzine, v žepih rjava pokarbonatna, z 10-20% površinsko skalovitostjo.

Sestoj: Parcelo porašča pionirski sloj grmišč, z večjim deležem termofilnih listavcev s posamezno primešanimi pl.listavci. Sestoj je večinoma panjevskega nastanka.

Spravilo: Iz večjega dela parcele je spravilo ugodno.

*Izračun vrednosti parcele*

Vrednost zemljišča

$$6\text{m}^3/\text{ha} * 53,84\text{€/m}^3 * 100 * 0,2 * 0,0205\text{ha}/3 = 44,00\text{€}$$

Vrednost sestoja

$$125\text{m}^3/\text{ha} * 0,88 * 30,80\text{€/m}^3 * 0,0205\text{ha} = 70,00\text{ €}$$

**Vrednost parcele 114,00 EUR**

**14.) Parc. št. 2143, k.o. (2295) Banjšice, gozd površine 838m<sup>2</sup>**

**OPIS GOZDA**

Rastišče: Gozd na obravnavani parceli leži na Banjšicah. Leži na rahlo nagnjenem terenu z naklonom 10-20°. Parcela ima V lego. Matična podlaga je apnenec. Tla so rendzine, v žepih rjava pokarbonatna, z veliko do 50% površinsko skalovitostjo.

Sestoj: Parcelo porašča pionirski gozd listavcev z grmišči. Sestoj mlajših sukcesijskih stadijev.

Spravilo: Po traktorski vlaki na razdalji večji od 600m.

*Izračun vrednosti parcele*

Vrednost zemljišča

$$6\text{m}^3/\text{ha} * 33,24\text{€/m}^3 * 100 * 0,2 * 0,0838\text{ha}/3 = 111,00\text{€}$$

Vrednost sestoja

$$50\text{m}^3/\text{ha} * 0,88 * 23,88\text{€/m}^3 * 0,0838\text{ha} = 88,00\text{€}$$

**Vrednost parcele 199,00 EUR**

**15.) Parc. št. 2145, k.o. (2295) Banjšice, gozd površine 1701m<sup>2</sup>**

**OPIS GOZDA**

Rastišče: Gozd na obravnavani parceli leži na Banjšicah. Leži na rahlo nagnjenem terenu z naklonom 10-20°. Parcela ima V lego. Matična podlaga je apnenec. Tla so rendzine, v žepih rjava pokarbonatna, z veliko do 50% površinsko skalovitostjo.

Sestoj: Parcelo porašča pionirski gozd listavcev z grmišči. Sestoj mlajših sukcesijskih stadijev.

Spravilo: Po traktorski vlaki na razdalji večji od 600m.

*Izračun vrednosti*

Vrednost zemljišča

$$6\text{m}^3/\text{ha} * 33,24\text{€/m}^3 * 100 * 0,2 * 0,1701\text{ha}/3 = 226,00\text{€}$$

Vrednost sestoja

$$50\text{m}^3/\text{ha} * 0,88 * 23,88\text{€}/\text{m}^3 * 0,1701\text{ha} = 179,00\text{€}$$

**Vrednost parcele**

**405,00 EUR**

### **PREDLOG PRODAJE**

- Smiselno je prodajati skupaj gozdni nepremičnini s parc.št. 450/223 in 450/190 obe k.o. Vrh Kanalski.
- Smiselno je prodajati skupaj gozdne nepremičnine s parc.št. 168/103, 168/80 in 169/13 vse k.o. Bate in 1794/65 k.o. Banjšice.
- Smiselno je prodajati skupaj gozdni nepremičnini s parc.št. 1718 in 1719 obe k.o. Banjšice.
- Smiselno je prodajati skupaj gozdni nepremičnini s parc.št. 2143 in 2145 obe k.o. Banjšice.
- Ostale gozdne nepremičnine se lahko prodajajo kot samostojne enote.

### **LITERATURA IN VIRI:**

- priredil Čokl, Martin, 1980, Gozdarski in lesnoindustrijski priročnik,
- priredil Kotar, Marijan, 2003, Gozdarski priročnik,
- Krajčič, Darij, idr., 2013, Smernice za ocenjevanja vrednosti gozdov,
- Winkler, Iztok, 1996, Cenitev gozdov in gozdnih škod,
- Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02),
- spletna stran: [https:// www.gozd-les.com/](https://www.gozd-les.com/), vir: podatki SURS.
- spletna stran: [https:// pxweb.stat.si](https://pxweb.stat.si)
- spletna stran: <https://www.geoprostor.net>