



Cenitveno poročilo

Cenitev gozdnih zemljišč po namenski rabi, po stanju za avgust 2024

NEPREMIČNINE, KI SO PREDMET CENITVE :

1.	k. o. Otok I - 1632	parcelna številka 3254 / 4
2.	k. o. Otok I - 1632	parcelna številka 3261 / 1
3.	k. o. Otok I - 1632	parcelna številka 3264 / 2173

Kočevje, avgust 2024



CENILNI ZAPISNIK

Naročnik : Okrajno sodišče v Cerknici, Izvršilni oddelek
Cesta 4. maja 23, 1380 Cerknica
Okrajna sodnica ga. Barbara Vehovar Meze

Predmet cenitve : Parcele 3254/4, 3261/1 in 3264/2173, k.o. Otok I - 1632, gozdno zemljišče po namenski rabi.

Parc. št.	Površ.(m ²)	Namenska r.	Stanje - oddelek	Kat. obč.	Gozdni revir
3254 / 4	195	gozdno z.	gozd - 37A09	1632	Otok - Karlovica
3261 / 1	1690	gozdno z.	gozd - 37A09	1632	Otok - Karlovica
3264 / 2173	124	gozdno z.	gozd - 37A07	1632	Otok - Karlovica
Skupaj :	2009	gozdno z.		1632	Otok - Karlovica

Predmet cenitve so tri gozdne parcele, ki se nahajajo v oddelkih 37A07 in 37A09, v revirju Otok - Karlovica, v k. o. Otok I - 1632. Površina vseh treh parcel skupaj znaša 2009 m². Parcele so po namenski rabi opredeljena kot gozdno zemljišče - oznaka G. V naravi gre za gozdne parcele, ki so porasle z gozdnim drevjem in grmovjem in v načrtu opredeljeni kot lesnoproizvodni gozd. Po dejanski rabi je del parcele 3261 / 1 opredeljen kot kmetijsko zemljišče (65 % površine parcele). V naravi gre dejansko za travnik, ki ga obdaja gozdni sestoje. Ceni se po namenski rabi.

Lastnik parcele : Iz Vpogleda v podatke o nepremičninah je za parcele 3254/4, 3261/1, 3264/2173, k.o. Otok I zapisano sledeče stanje (ZK izpisek z dne 06. 08. 2024) :

lastnik :	naslov :	delež
Alojz Črnigoj	Tomšičeva ulica 25, 6230 Postojna	do 1 / 1

Cenilec za točnost podatkov o lastnikih parcel in njihovih deležih ne odgovarja.

Namen cenitve : Ugotavljanje poštene tržne vrednosti za gozdne parcele 3254/4, 3261/1 in 3264/2173, k.o. Otok I, ter izdelava cenilnega poročila, v enem razpetem izvodu, po cenah in stanju na dan oglada, to je na dan 08. 08. 2024.

Na podlagi Sklepa o postavitvi, opr. št.: VL 63732/2023, z dne 5.7.2024, ki ga je v Izvršilni zadevi upnika : PROHIT podjetniško, poslovno svetovanje, druge storitve, trgovina in najemi d.o.o., Tržaška cesta 37A, Maribor, ki ga zastopa odvetniška pisarna Lepoša d.o.o., zoper dolžnika Alojz Črnigoj, Tomšičeva ulica 25, Postojna, zaradi izterjave 1.176,81 EUR s pripadki, izdalo Okrajno sodišče v Cerknici, sem bil imenovan za cenilca gozdov v navedeni Izvršilni zadevi.

Moja naloga je, da pri izdelavi cenilnega poročila upoštevam veljavno zakonodajo, metodologijo in pravila stroke, ter morebitne primerljive prodaje na tem območju, ter da na podlagi terenskega oglada na kraju samem, katastrskih podatkov, podatkov iz načrtov, aerofotoposnetkov, ugotovim ter izračunam pošteno tržno vrednost za gozdne parcele 3254/4, 3261/1 in 3264/2173, k.o. Otok I, v deležu do 1 / 1. Meje parcele sem določil s pomočjo GPS naprave in aplikacije Field Maps. O času oglada nepremičnine sem pravočasno (dne 15. 07. 2024), obvestil tako upnika, oziroma njegovega zastopnika, kot dolžnika, ki pa se oglada nista udeležila.



- Osnova cenitve :**
1. Terenski ogled gozdnih parcel in meritve, dne 08. 08. 2024.
 2. Gozdnogospodarski načrt - opis stanja gozda, sestojne karte, aerofotoposnetki.
 3. Katalog kalkulacij, veljavni ceniki za 08 / 2024, SiDG d.o.o., lokalni ceniki.
 4. Odredba o določitvi normativov za dela v gozdovih (Ur. list , št.11/ 99).
 5. Dr. Iztok Winkler , Cenitev gozdov in gozdnih škod , Ljubljana 1999 .
 6. Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov.
 7. Lokacijska inf. štev.: 351-0412/2024, z dne 08. 5. 2024, Občina Cerknica.
 8. Redni izpisek iz Zemljiške knjige, z dne 6. 8. 2024.
 9. Spletna stran : /rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp in www.geoprostor.net./piso/.
 10. Javni vpogled v podatke o nepremičninah, http : //prostor3.gov.si/javni/

Metodologija : Cenitev je narejena na podlagi terenskega ogleda ter Smernic za ocenjevanje vrednosti gozdov, ter pripomočkov : karte, opisi sestojev in aerofotoposnetki. Vrednost gozda je izračunana po metodi za gozdove, ki dajejo trajne letne donose.

Opis gozda : **Parcela 3254 / 4, gozdno zemljišče po namenski rabi**
Lega gozda : Parcela se nahaja v oddelku 37A09, gozdni revir Otok - Karlovica.
Teren : Gre za gladko vznožje hriba. Matična podlaga je dolomit, skalovitost 5 %.
 Parcela leži na nadmorski višini 580 m. Naklon v parceli do 10 %, lega S.
Odprtost gozdov in tehnični pogoji : Odprtost parcele s cestami in vlakami je dobra - 100 % odprtost z vlakami. Spravilo je traktorsko.
 Podatki potrebni za izračun, kot so : nizi, povprečno neto drevo, bonifikacije za sečnjo in spravilo so zapisane v IZRAČUNU VREDNOSTI za parcelo.
Rastišče : Gre za bukove gozdove na dolomitni podlagi.
Funcije gozda : EPO Snežnik - Pivka, osrednje območje velikih zveri, Natura 2000, Notranjski trikotnik, Kulturna krajina Cerkniškega jezera.
Sestoji : Prevladujejo raznomerni sestoji v fazi drogovnjaka. Parcela meji na ograjen travnik. Sklep je normalen, na delih parcele se pomlajujeta smreka in bukev. V deležu drevesnih vrst prevladujeta smreka - 60 % in beli gaber - 30 %, katerima so posamič primešani še ostali listavci (bukev, veliki jesen) - 10 %.
Zasnova in negovanost : Zasnova je pomankljiva, sestoji so slabo negovani.
Ukrep : nega gozda - redčenje, sanitarna sečnja.
Kvaliteta : Iglavci so dobre, listavci so slabše kvalitete.
Lesna zaloga : Lesna zaloga v parceli znaša 310 m³ / ha.

Parcela 3261 / 1, gozdno zemljišče po namenski rabi
Lega gozda : Parcela se nahaja v oddelku 37A09, gozdni revir Otok - Karlovica.
Teren : Gre za gladko vznožje hriba. Matična podlaga je dolomit, skalovitost 5 %.
 Parcela leži tik nad gozdno cesto, na nadmorski višini 600 m. Naklon 10 %, lega S.
Odprtost gozdov in tehnični pogoji : Odprtost parcele s cestami in vlakami je zelo dobra - 100 % odprtost z vlakami. Spravilo je traktorsko.
 Podatki potrebni za izračun, kot so : nizi, povprečno neto drevo, bonifikacije za sečnjo in spravilo so zapisane v IZRAČUNU VREDNOSTI za parcelo.
Rastišče : Gre za bukove gozdove na dolomitni podlagi.
Funcije gozda : EPO Snežnik - Pivka, osrednje območje velikih zveri, Natura 2000, Notranjski trikotnik, Kulturna krajina Cerkniškega jezera.
Sestoji : Prevladujejo raznomerni sestoji v fazi debeljaka. Del parcele nad cesto ni porasel z gozdom, gre za travnik. Sklep je normalen.
 V deležu drevesnih vrst prevladuje smreka - 90 %, kateri so posamič primešani še bukev - 7 %, ter gorski javor in češnja - 3 %.
Zasnova in negovanost : Zasnova je zelo dobra, sestoji so negovani.



Miran Škulj

Ukrep : nega gozda - redčenje, sanitarna sečnja.

Kvaliteta : Iglavci in listavci so zelo dobre kvalitete.

Lesna zaloga : Lesna zaloga v parceli znaša 400 m³ / ha.

Parcela 3264 / 2173, gozdno zemljišče po namenski rabi

Lega gozda : Parcela se nahaja v oddelku 37A07, gozdni revir Otok - Karlovica.

Teren : Gre za gladko pobočje hriba. Matična podlaga je dolomitizirani apnenec, skalovitost do 10 %. Parcela leži na nadmorski višini 680 m. Naklon 10 %, lega S.

Odprtost gozdov in tehnični pogoji : Odprtost parcele s cestami in vlakami je dobra - 100 % odprtost z vlakami. Parcela je tik ob vlaki. Spravilo je traktorsko.

Podatki potrebni za izračun, kot so : nizi, povprečno neto drevo, bonifikacije za sečnjo in spravilo so zapisane v IZRAČUNU VREDNOSTI za parcelo.

Rastišče : Gre za jelove bukove gozdove na globokih tleh.

Funcije gozda : EPO Snežnik - Pivka, osrednje območje velikih zveri, Natura 2000, Notranjski trikotnik, Kulturna krajina Cerkniškega jezera.

Sestoji : Prevladujejo raznomerni sestoji mlajših razvojnih faz. Drevesna sestava je zelo pestra : beli gaber, bukev, smreka, jelka, hrast, gorski javor. Sestoj je rahlega sklepa, v vrzelih se pojavlja leska in mladovje bukve.

Zasnova in negovanost : Zasnova je pomankljiva, sestoji so nenegovani.

Ukrep : nega gozda - redčenje, sanitarna sečnja.

Kvaliteta : Iglavci in listavci so slabe kvalitete.

Lesna zaloga : Lesna zaloga v parceli znaša 160 m³ / ha.

Vrednost parcel : V tabeli prikazujem vrednosti za parcele v (EUR) po stanju na dan 08. 08. 2024.

Parcelna številka	Vrednost parcele v (EUR)	Vrednost parcele v (EUR / m ²)
3254 / 4	161,82	0,829858
3261 / 1	2.057,28	1,217328
3264/ 2173	57,77	0,465896
Skupaj :	2.276,87	1,133335

Tržna vrednost vseh treh gozdnih parcel skupaj znaša 2.276,87 EUR.

Izjava cenilca :

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :

So v cenitvenem poročilu prikazani podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost. So prikazane moje osebne analize in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, ki so opisani v cenitvenem poročilu.

Nimam navedenih sedanjih, oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih izračun vrednosti parcel zadeva.

Omejitveni pogoji

Informacije in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo na vrednotenje v konkretni stvari in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.

Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani pa so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi seboj pravico do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.

Priloga : Izračun vrednosti za parcele 3254/4, 3261/1 in 3264/2173, po stanju na dan 08. 08. 2024

Kočevje, 16. 08. 2024

Miran Škulj



IZRAČUN VREDNOSTI GOZDA - po stanju na dan 08. 08. 2024

Normativni kazalci poseka

	Nizi	Bonifikacija (%)							NTO (m³)	Dnina (€)	UČINKI		
		gozdni red	mladje	strmina	slučajni pripadki	sneg	drugo	skupaj			min/m³	m³/dan	€/m³
iglavci	3	25	1	2	2	0	2	32	2,70	181,52	37,26	12,88	14,09
listavci	3	0	2	2	0	0	2	3	0,85	181,52	25,52	18,81	9,65

Podatki o gozdu :

Parcelna številka = 3254 / 4

Površina parcele = 195 m²

Odd.: 37A09, Otok - Karlovica

Popravki osnovnih normativov za spravilo

	Zbiranje						Vlačenje					
	mladje	gš. ltv	rampe	redka s	drugo	skupaj	protivz	blatne v	drobni s	NTO > 1,5 m³	drugo	skupaj
iglavci	1	0	1	0	2	4	2	0	0	0	4	6
listavci	2	1	1	0	2	6	2	0	0	0	4	6

Normativni kazalci spravila

	Spravilno sredstvo	Zbiranje		Vlačenje		NTO (m³)	Dnina (€)	UČINKI - zbiranje		UČINKI - vlačenje		UČINKI	
		m	bonif	m	bonif			min/m³	m³/dan	min/m³	m³/dan	m³/dan	€/m³
iglavci	Prilagojen traktor 4 × 4	40	4	100	6	2,70	314,28	5,09	94,37	8,28	57,98	35,91	8,75
listavci	Prilagojen traktor 4 × 4	40	6	100	6	0,85	314,28	5,82	82,52	7,15	67,13	37,02	8,49

Sortimentacija in prodajna cena

Sortiment	Delež v %		Cena v €/m³	
	igl.	lst.	igl.	lst.
A 1, A 2				
B	5	3	95,00	96,00
C	25	7	90,00	81,00
D, D1	45	10	80,00	71,00
D 2	10		60,00	
Brusni les				
Celulozni les	15		43,00	
Drva, plošče..		80		52,00
SKUPAJ	100	100	75,70	57,25

	Iglavci	Listavci	SKUPAJ
CKC v €/m³	75,70	57,25	
CLP v €/m³	52,86	39,11	
E30 v m³/ha	120	50	170
CLP x E30 v €/ha	6343,09	1955,50	8298,58

IZRAČUN : 8298,58 €/ha × 0,0195 ha = 161,82 €.

CKC - cena lesa na KC
CLP - cena lesa na panju
E30 - 30-letni neto donos

VREDNOST gozdne parcele 3254/4, po stanju na dan 8.8.2024, je 161,82 €.

Kočevje, 16. 08. 2024



IZRAČUN VREDNOSTI GOZDA - po stanju na dan 08. 08. 2024

Normativni kazalci poseka

	Nizi	Bonifikacija (%)							NTO (m³)	Dnina (€)	UČINKI		
		gozdni red	mladje	strmina	slučajni pripadki	sneg	drugo	skupaj			min/m³	m³/dan	€/m³
iglavci	3	25	1	0	2	0	2	30	2,50	181,52	37,79	12,70	14,29
listavci	3	0	1	0	0	0	2	3	1,60	181,52	24,01	20,00	9,08

Podatki o gozdu :

Parcelna številka = 3261 / 1

Površina parcele = 1690 m²

Odd.: 37A09, Otok - Karlovica

Popravki osnovnih normativov za spravilo

	Zbiranje						Vlačenje					
	mladje	gš. ltv	rampe	redka s	drugo	skupaj	protivz	blatne v	drobni s	NTO > 1,5 m3	drugo	skupaj
iglavci	1	0	0	0	1	2	0	0	0	0	2	2
listavci	1	0	0	0	1	2	0	0	0	0	2	2

Normativni kazalci spravila

	Spravilno sredstvo	Zbiranje		Vlačenje		NTO (m³)	Dnina (€)	UČINKI - zbiranje		UČINKI - vlačenje		UČINKI	
		m	bonif	m	bonif			min/m³	m³/dan	min/m³	m³/dan	m³/dan	€/m³
iglavci	Prilagojen traktor 4 × 4	25	2	60	2	2,50	314,28	5,16	92,97	4,32	110,99	50,59	6,21
listavci	Prilagojen traktor 4 × 4	25	2	60	2	1,60	314,28	5,16	92,97	3,74	128,51	53,95	5,83

Sortimentacija in prodajna cena

Sortiment	Delež v %		Cena v €/m³	
	igl.	lst.	igl.	lst.
A 1, A 2				
B	10	8	95,00	96,00
C	25	12	90,00	81,00
D, D1	40	15	80,00	71,00
D 2	10		60,00	
Brusni les				
Celulozni les	15		43,00	
Drva, plošče..		65		52,00
SKUPAJ	100	100	76,45	61,85

	Iglavci	Listavci	SKUPAJ
CKC v €/m³	76,45	61,85	
CLP v €/m³	55,95	46,95	
E30 v m³/ha	205	15	220
CLP x E30 v €/ha	11469,09	704,19	12173,28

IZRAČUN : 12173,28 €/ha × 0,1690 ha = 2.057,28 €.

CKC - cena lesa na KC
CLP - cena lesa na panju
E30 - 30-letni neto donos

VREDNOST gozdne parcele 3261/1, po stanju na dan 8.8.2024, je 2.057,28 €.

Kočevje , 16. 08. 2024



IZRAČUN VREDNOSTI GOZDA - po stanju na dan 08. 08. 2024

Normativni kazalci poseka

	Nizi	Bonifikacija (%)							NTO (m³)	Dnina (€)	UČINKI		
		gozdni red	mladje	strmina	slučajni pripadki	sneg	drugo	skupaj			min/m³	m³/dan	€/m³
iglavci	3	25	2	1	1	0	2	31	1,00	181,52	52,39	9,16	19,81
listavci	3	0	5	1	0	0	2	8	1,60	181,52	25,17	19,07	9,52

Podatki o gozdu :

Parcelna številka = 3264 / 2173

Površina parcele = 124 m²

Odd.: 37A07, Otok - Karlovica

Popravki osnovnih normativov za spravilo

	Zbiranje						Vlačenje					
	mladje	gš. ltv	rampe	redka s	drugo	skupaj	protivz	blatne v	drobni s	NTO > 1,5 m³	drugo	skupaj
iglavci	1	0	1	0	2	4	2	0	0	0	4	6
listavci	2	3	1	0	2	8	2	0	0	0	4	6

Normativni kazalci spravila

	Spravilno sredstvo	Zbiranje		Vlačenje		NTO (m³)	Dnina (€)	UČINKI - zbiranje		UČINKI - vlačenje		UČINKI	
		m	bonif	m	bonif			min/m³	m³/dan	min/m³	m³/dan	m³/dan	€/m³
iglavci	Prilagojen traktor 4 × 4	25	4	310	6	1,00	314,28	4,58	104,84	9,04	53,09	35,24	8,92
listavci	Prilagojen traktor 4 × 4	25	8	310	6	1,60	314,28	4,26	112,72	7,81	61,47	39,78	7,90

Sortimentacija in prodajna cena

Sortiment	Delež v %		Cena v €/m³	
	igl.	lst.	igl.	lst.
A 1, A 2				
B	5		95,00	
C	25	2	90,00	81,00
D, D1	45	8	80,00	71,00
D 2	10		60,00	
Brusni les				
Celulozni les	15		43,00	
Drva, plošče..		90		52,00
SKUPAJ	100	100	75,70	54,10

	Iglavci	Listavci	SKUPAJ
CKC v €/m³	75,70	54,10	
CLP v €/m³	46,97	36,68	
E30 v m³/ha	25	95	120
CLP x E30 v €/ha	1174,29	3484,66	4658,96

IZRAČUN : 4658,96 €/ha × 0,0124 ha = 57,77 €.

CKC - cena lesa na KC
CLP - cena lesa na panju
E30 - 30-letni neto donos

VREDNOST gozdne parcele 3264/2173, po stanju na dan 8.8.2024, je 57,77 €.

Kočevje, 16. 08. 2024

