



VS0102207383

Marko Kovačič, inž. gozd.  
Tolminskega punta 11, Tolmin  
Sodni izvedenec in cenilec  
gozdarske stroke

Okrajno sodišče v Tolminu  
Mestni trg 1  
5220 Tolmin

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU  
Prejeto neposredno-po pošti (navadno-priporočeno)  
v 1 izvodihi z(s) 1 prilogami.

13-08-2019

Poslano po pošti priporočeno na recepcijo dne 12.8.2019

št. R. 4824/774208

Pisanje taksirano z EUR

Podpis pristojne  
sodne osebe

## CENILNI ZAPISNIK V ZADEVI – I 12/2018

### Predmet cenitve:

gozdne parcele ali deli parcel, ki so po namenski rabi opredeljeni kot gozdna zemljišča (parcelne št.: 77, 285/1, 348/43, 348/35 in 348/42) vse v k.o. Obloke (2243)

### Lastnica in zastaviteljica:

Rijavec Danica, Stranja 25 a, Podlehnik

### Dolžnik in solidarni porok:

Teodorović Boštjan, Obloke 11, Grahovo ob Bači in kot nosilec samostojne dejavnosti: ZE.TOR, Gozdarske in ostale storitve, Boštjan Teodorović s.p., Obloke 11, Grahovo ob Bači

### Solidarni porok:

Teodorović Mrak Polona, Most na Soči 15a, Most na Soči

### Naročnik:

Okrajno sodišče v Tolminu, po sklepu I 12/2018 z dne 13. 5. 2019

### Namen cenitve:

oceniti tržno vrednost zgoraj navedenih nepremičnin na dan cenitve

### Terenski ogled:

Obloke, 17. julij 2019 od 15:00 do 16:30 ure (odhod iz Tolmina ob 14:30, prihod ob 17:00)

### Ugotovitve:

Po kabinetnih usklajitvah s cenilko kmetijske stroke glede statusa parcel, površinah, ostalih dostopnih podatkov in datumu ogleda sva pisno vabila vse udeležene stranke na skupni terenski ogled. Pred ogledom sem si na Okrajnem sodišču v Tolminu dne 19. 6. 2019 ogledal izvršilni spis I 12/2018, zbral potrebne podatke iz Goznogospodarskega načrta gozdnogospodarske enote Baška grapa in morebitne gozdnogojitvene ukrepe za konkretne parcele ter preveril dosedanje gospodarjenje. Preveril in pregledal sem tudi podatke, ki jih je v potrdilu o namenski rabi zemljišča za obravnavane nepremičnine izdala Občina Tolmin. Zbral sem potrebne instrumente in

karte ter si parcele v sodelovanju cenilke kmetijske stroke omenjenega dne tudi ogledal. Kljub pisnemu vabilu se ogleda ni udeležila nobena od strank, (telefonsko se mi je opravičila samo g. Polona Teodorović Mrak) zato sva si dejanske terenske razmere in meritve opravila sama. Zaradi precejšnje oddaljenosti in nedostopnosti za kakršnokoli transportno sredstvo in s tem povezanimi dodatnimi stroški, ki bi jih z ogledom povzročil si parceli št. 77 in 348/42 nisem ogledal na terenu temveč sem za izračun vrednosti uporabil vse razpoložljive podatke različnih gozdarskih in drugih javno dostopnih baz. V pomoč in podporo mi je bilo tudi mnenje krajevno pristojnega revirnega gozdarja Zavoda za gozdove Slovenije.

Vseh pet obravnavanih gozdnih ali delno gozdnih parcel najdemo na južnih do jugovzhodnih strmih pobočjih v okolici ter visoko nad vasjo Obloke v Baški grapi. Ležijo med nadmorsko višino 520 do 1015 m. Med seboj so razen parcel št. 348/42 in 348/43 nepovezane, oziroma teritorialno ločene. Skupna značilnost vsem je vzdolžna razbrazdanost z vodonosniki in grapami, izredni, marsikje ekstremni prečni nakloni, kjer prevladuje flišnata matična podlaga. Parcele, ki se nahajajo v oddaljenejših predelih so praktično nedostopne za spravilna sredstva, zato se tu z gozdovi že desetletja ni gospodarilo, oziroma se na njihovih opuščenih kmetijskih površinah sukcesijsko razvijajo pionirski gozdovi, ki so prepuščeni naravnemu razvoju. V danih pogojih so tudi gradnje prometnic, ki bi trajno odpirale gozdne predele nemogoče ali zelo otežene. Tudi spravilo z žičnim žerjavom je za najoddaljenejše parcele praktično neizvedljivo. Poleg omenjenega je zaradi nosilnosti ceste, ki povezuje vas Obloke problematičen tudi sam transport lesa v dolino s težkimi tovornjaki. Vse navedeno seveda vpliva na končno vrednost obravnavanih gozdnih nepremičnin.

#### **Opis posameznih parcel:**

**Parcelno št. 77** najdemo na sedlu, ki loči dva bližnja vrhova, z imenom Vrh Kozjic na nadmorski višini od 940 do 1050 m. Večji del površine leži na jugovzhodni legi, del pa sega preko grebena na severozahodno stran, kjer matično podlago predstavlja apnenec z roženci na 30 do 35 stopinjskem naklonu. Zaradi omenjenega naklona, erodibilne in plazljive matične podlage površina parcele predstavlja del Varovalnih gozdov, kjer prevladuje bukov debeljak s šopasto do gnezdasto primesjo iglavcev, predvsem smreke in macesna ter drugih trdil listavcev. Zasnova gozda je dobra, sam sestoj pa je zaradi prej navedenih razlogov nenegovan, z vrzelastim sklepom, ki ga povzročajo tako naravni procesi kot občasne ujme ter zaraščanje bivših košenic. Na teh mestih se pojavlja mladovje v različnih razvojnih fazah. Predel, kjer najdemo obravnavano parcelo je oddaljen in nedosegljiv za kakršnokoli spravilno sredstvo.

**Parcela št. 348/43** leži na nadmorski višini od 930 do 970 m, na strmi, jugozahodni ekspoziciji. Matično podlago gradi apnenec z roženci na valovitem pobočju z naklonom 35 stopinj. Severni, najvišji mejnik hkrati predstavlja katastrsko mejo med k.o. Obloke in k.o. Stržišče. Južni, spodnji mejnik pa se navezuje na **parcelo št. 348/42**. Skupaj zaokrožujeta manjši gozdni kompleks, ki se je po postopnem opuščanju kmetijske rabe razvil na skoraj celotni površini obeh parcel. Gozdove na tem območju uvrščamo med Primorska bukovja, ki so tipični rastiščno gojitveni razred na toplih, strmih južnih legah Obloškega brda. Prevladujejo pionirski gozdovi z grmišči s posamično do šopasto primesjo bukve, trdih listavcev in smreke. Zaradi sukcesijskega zaraščanja na nekdanjih kmetijskih površinah v vzhodnem delu parcel in hkrati nenegovanosti v preteklosti je zasnova novega sestoja pomanjkljiva, oziroma slaba. Sklep krošenj je normalen, mestoma vrzelast. V naslednjih letih bi bila smiselna vlaganja v premenilna redčenja, oziroma jedrasto uvajanje sestoja v

obnovo, ki pa je smiselna le z novogradnjo oziroma podaljšanjem obstoječe traktorske vlake.

**Parcela 348/35** je v celoti gozdna površina in hkrati najbližja naselju. Najdemo jo na nadmorski višini 580 do 640 m. Matično podlago gradi apnenec z roženci, Pobočje je značilno strmo z naklonom nad 35 stopinj, kamnitost je le površinska. Oblikovana je kot trikotnik, kjer zahodni mejnik predstavlja izrazita, vodonosna Tinčkova grapa, severni mejnik pa traktorska prometnica. V zadnjih dveh letih so se na tej parceli opravljale redne sečnje. Spričo tega sestoj gradijo posamezni odrasli osebki smreke, bukke in nekaterih plemenitih listavcev z vrzelastim sklepom in nizko lesno zalogo.

Na nadmorski višini 510 do 560 m, v bližini vasi Obloke, kjer zahodni mejnik predstavlja vodonosna Milpoška grapa najdemo **parcelo št. 285/1**. Oblikovana je tako, da v celoti objema drugo kmetijsko parcelo v lasti navedene lastnice. Dostop do parcele je možen po kolovozu iz naselja. Manjši del površine parcele poraščajo pionirski gozdovi z grmišči, ki so se razvili na najoddaljenejših delih, danes opuščeni kmetijskih površinah. Sestoj gradijo v glavnem plemeniti listavci, kjer prevladuje veliki jesen, na katerem je že opazen jesenov ožig, posamično so primešani še nekateri drugi trdi listavci, bukev, smreka in macesen. Kljub bližini vasi in možnosti za traktorsko spravilo lesa je sestoj nenegovan s slabo zasnov.

### **Predpisi in strokovne podlage za izračun vrednosti parcel:**

- Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov (Ur.l. SRS 10/87, 30/89)
- Gozdarski in lesnoindustrijski priročnik, tablice, Čokl, M., Ljubljana 1980
- Uredba o določitvi normativov za delo v gozdu (Ur. l. RS št. 11/99, 44/09)
- Cenik gozdno lesnih sortimentov, gozdarskih storitev in normativov (Gozdarski inštitut Slovenije – WCM)
- Cene doseženih kupoprodaj (GURS)
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov; Krajčič, Hrovat, Šinko Levanič; Ljubljana 2013
- Cenovne osnove za kmetijska zemljišča (Društvo SICKS)
- Pregledovalnik ZGS – vpogled v gozdnogospodarski načrt enote Bovec (2014-2023)
- Cenik sadik dreves in grmovnic drevesnice Štivan
- Vpogled v promet nepremičnin v tej in sosednjih k.o. na oglasni deski e-uprave in GIS-občin

Tržno vrednost gozda sem določil s kombinacijo metod za ocenjevanje vrednosti gozdov. Pri tem sem poleg osnov upošteval velikost, lokacijo in obliko gozdnih parcel. Upošteval sem tako metodo donosne vrednosti gozda, ki temelji na ugotavljanju čistega donosa gozda, kapitaliziranega z določeno obrestno mero (3%), kot metodo primerjalne vrednosti, ki temelji na primerjavi ocenjevanega gozda z doseženimi cenami pri prometu z gozdom. V pomoč mi je bila tudi metoda posplošene tržne vrednosti za konkretne parcele. Uporabil sem aktualne cenike gozdno lesnih sortimentov, saj so le te odvisne od mnogih, spremenljivih dejavnikov. Hkrati na cene vplivajo trenutne razmere na trgu, ki jih določajo tako ponudba kot povpraševanje. Tudi cene gozdarskih storitev so odvisne od terenskih in sestojnih razmer ter trenutnih cen energentov in materiala. Za določitev tržne vrednosti gozda na dan cenitve so mi bila v pomoč tudi orodja in ceniki, ki jih na spletni strani ponuja Gozdarski inštitut Slovenije (WCM), ter spletni pregledovalnik podatkov Zavoda za gozdove Slovenije.

Cenitev je izdelana upoštevaje lego zemljišča, dostop in lastnosti tal, cenovne osnove za tekoče leto Društva sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke ter priporočila Društva sodnih izvedencev in cenilcev gozdarske stroke.

**Vrednost gozdnih parcel:**

Parcelna št.	Bonitetne točke	Površina gozda m <sup>2</sup>	Cena eur/m <sup>2</sup>	Vrednost gozdnega dela parcele (eur)
77	11	14887	0,12	1786,44
348/43	14	2025	0,16	324,00
348/42	13	17519	0,20	3503,80
348/35	14	4631	0,18	833,58
285/1	34	746	0,42	313,32
Skupaj		39808		6761,14

Vrednost obravnavanih gozdnih parcel na dan cenitve znaša **6.761,14 eur.**

Tolmin, 10. avgust 2019



*[Handwritten signature]*