



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 izvodih z (s) 1 prilogami.

25 -05- 2021

Poslano po pošti priporočeno na recepcijo dne 21. 5. 2021  
št. R. A638499004  
Pisanje taksirano z EUR Podpis pristojne  
sodnega očeta:

## CENILNI ZAPISNIK V ZADEVI – I 34/2020

### Predmet cenitve:

gozdni del parc. št. 590/6 v k.o. Podbrdo (2242).

### Lastnik in dolžnik:

Pičulin Martin, Ulica XXX. divizije 16, Portorož

### Naročnik:

Okrajno sodišče v Tolminu, po sklepu I 34/2020 z dne 17. februar 2021

### Namen cenitve:

Oceniti tržno vrednost dolžnikovih zgoraj navedenih nepremičnin na dan cenitve

### Terenski ogled:

Podbrdo, 14. 5. 2021 od 13. 30 ure do 14. 10 ure.

(za prihod in povratek z avtomobilom iz Tolmina ena ura in 15 min.)

### Ugotovitve:

Po predhodnem pisnem vabilu obema, v postopku udeleženi strankama smo se s sklepom sodišča določenimi cenilci kmetijske, gradbene in gozdarske stroke zglasili na dogovorjenem mestu. Ob določeni uri na mestu za srečanje ni bilo nikogar od vabljenih zato smo sami začeli z ogledom obravnavanih parcel.

Iz potrdila o namenski rabi zemljišč, ki jo je izdala občina Tolmin izhaja, da predmetna nepremičnina v naravi predstavlja tako kmetijsko kot gozdno zemljišče. Spričo tega sva s cenilko kmetijske stroke, predhodno uskladila status parcele, površine, ter ostale dostopne podatke potrebne za terenski ogled. Pripravil sem si natančne topografske in parcelne karte, GPS in drugo dokumentacijo, ter zbral potrebne podatke iz Gozdnogospodarskega načrta gozdnogospodarske enote Baška grapa ter preveril tako pretekle gozdnogojitvene ukrepe za obravnavane parcele kot dosedanje kratkoročno gospodarjenje. Za nekatera strokovna vprašanja in podatke sem se posvetoval z krajevno pristojnim revirnim gozdarjem pri Zavodu za gozdove RS. Za pridobitev drugih potrebnih podatkov o rastiščih in sestojih, ki pokrivajo obravnavano območje pa sem uporabil računalniško aplikacijo Pregledovalnik gozdov ZGS.

Obravnavana parcela se teritorialno navezuje na bližnji objekt – opuščeno domačijo s hišnim imenom Prodar. Ta skupaj z ostalimi parcelami zaokroža manjši kompleks, tik ob glavni cesti skozi Baško grapo na naravnem, ravninskem platoju. Leži na nadmorski višini 450 m, v neposredni bližini reke Bače. Večinski, predvsem osrednji del parcele št. 590/6 v naravi predstavlja kmetijsko površino s posameznim sadnim drevjem, le manjši, severni del predstavlja gozdno zemljišče. Ta se zaradi postopnega opuščanja kmetijske rabe počasi a intenzivno širi na pred leti še obdelovana zemljišča, predvsem v neposredno bližino opuščenega objekta za katerim poteka tudi pešpot proti zaselku Kuk. Gozd, katerega rastišča uvrščamo v rastiščnogojitveni razred Primorska bukovja porašča strma pobočja in vznožje, ki predstavljajo izrazito mejo med kmetijskimi površinami in gozdnim sestojem. Zelo strma, ekstremna pobočja (nad 80 stopinj) poraščajo v glavnem grmišča leske ter pionirski in drugi trdi listavci kot so lipa, beli gaber, mali jesen z zelo majhno lesno zalogo in prirastkom. Sestoj, tako na obravnavani parceli, kot na sosednjih opravlja predvsem varovalno vlogo, saj ščiti in varuje objekt, infrastrukturo in kmetijske površine pred padajočim kamenjem, usadi in plazovi ter še intenzivnejšim objedanjem po divjadi. Spričo tega v preteklosti na tem delu parcele ni bilo posegov v gozd razen sanitarnih sečenj posameznega tanjšega drevja, to se pričakuje tudi v prihodnje.

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

- Gozdarski in lesnoindustrijski priročnik, tablice, Čokl, M., Ljubljana 1980
- Gozdnogospodarski načrt gozdnogospodarske enote Baška grapa
- 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
- Cenik 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 gozdnega dela parcele sem določil s kombinacijo metod za ocenjevanje vrednosti gozdov. Pri tem sem poleg osnov upošteval velikost, lokacijo in obliko gozdnega dela parcele. 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 konkretno parcelo. Uporabil sem aktualne cenike gozdno lesnih sortimentov (cenik Sidg), saj so le te odvisne od mnogih, spremenljivih dejavnikov. Dodatno 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 upošteva lege zemljišča, dostop in lastnosti tal, Zakon o urejanju prostora in zakon o graditvi objektov ( Ur. l. RS št. 110/2002), Zakon o kmetijskih zemljiščih in gozda (Ur. l. SRS 10/87 in 30/89) in cenovne osnove za tekoče leto Društva sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke ter priporočila Društva sodnih izvedencev in cenilcev gozdarske stroke. Površino gozdnega dela obravnavane parcele sem pridobil iz javno dostopnih podatkov (Prostorski informativni sistem občine Tolmin – namenska raba).

Spričo naštetega, opisanega in navedenega, predvsem pa glede na dostopnost, odprtost in majhno površino gozdnega dela ter ostale omejitve obravnavanega dela ugotavljam naslednjo vrednost :

**Vrednost gozdnega dela parcele:**

Parcelna št.	K.O.	Površina parcele m <sup>2</sup>	Površina gozdnega dela parcele (GURS) m <sup>2</sup>	Cena eur/m <sup>2</sup>	Vrednost gozdnega dela parcele- eur
590/6	2242	698	35	0,63	22,05

Vrednost dolžnikovega gozdnega dela parcele št. 590/6 na dan cenitve znaša **22,05 eur.**

Tolmin, 20. maj 2021

