



N 36/2020-39

5

Marko Janež, univ. dipl. inž. gozd.  
Sodni izvedenec in cenilec za gozdarstvo  
Tumov drevored 14, 5220 Tolmin  
Telefon: 041 789 273  
E-mail: marko.janez4@gmail.com

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU  
Prejeto neposredno po pošti (navadno-priporočeno)  
v 9 izvodi in z (s) 4 prilogami.

01-12-2021

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne  
št. R  
Pisanje taksirano z EUR Podpis pristojne  
sodne osebe

## CENITVENO POROČILO

o tržni vrednosti nepremičnin (gozdna zemljišča) – 22 parcel oz. delov  
parcel v k.o. 2257 Slap po sklepu z dne 4. 10. 2021 v nepravdni zadevi  
opr. št. N 36/2020 pri Okrajnem sodišču v Tolminu, Mestni trg 1, Tolmin



Datum: 30. november 2021  
Valuta: november 2021

**Predmet cenitve:** Nepremičnine – 22 parcel v k.o. 2257 Slap, ki so gozdna zemljišča, od tega 16 parcel v celoti, 6 parcel pa delno.

Parcele, ki so gozdna zemljišča v celoti: parc. št. 74, 75, 70, 67/6, 73, 67/5, 67/4, 59, 78/5, 76, 111/10, 111/11, 99, 66, 72, in 55/1 k.o. 2257 Slap

Parcele, ki so delno gozdna zemljišča: parc. št. 80, 79, 81/2, 78/2, 81/1 in 78/1 k.o. 2257 Slap

**Opomba:** Po sklepu sodišča je bila meni dodeljena v ocenitev tudi parcela št. 67/7, ker je po namenski rabi v občinskem prostorskem načrtu v celoti opredeljena kot gozdno zemljišče. Po opravljenih ogledih dejanskega stanja na terenu sva s cenilcem gradbene stroke ugotovila, da predstavlja parcela v naravi v celoti stavbišče starega mlina. Zato je pripomba odvetnice predlagateljice v postopku povsem utemeljena in bo zato vrednost te parcele ocenil skupaj z objektom starega mlina cenilec gradbene stroke.

**Lastništvo:** Solastniki nepremičnin, ki so predmet cenitve, so

**Naročnik cenitve:** Okrajno sodišče v Tolminu, Mestni trg 1, 5220 Tolmin, s sklepom z dne 4. oktobra 2021 v nepravdni zadevi N 36/2020.

**Namen cenitve:** Določitev ocene tržne vrednosti zgoraj navedenih nepremičnin na dan cenitve zaradi delitve solastnih nepremičnin.

**Terenski ogled:** Terenski ogled gozdnih parcel, ki je predmet cenitve, sem opravil dne 15. novembra 2021 med 10.00 uro in 13.00 uro brez prisotnosti strank v postopku. Ogled je trajal 3 ure. Prihod iz Tolmina na Slap ob Idrijci in povratek sta trajala 2 x 20 minut, skupaj 40 minut.

**Strokovne osnove za cenitev:**

- dejansko stanje gozda in pogojev za gospodarjenje z gozdom,
- podatki o gozdnih fondih iz veljavnega 10 – letnega gozdnogospodarskega načrta za GGE Most na Soči,
- Metodologija za ugotavljanje vrednosti gozda iz publikacije Cenitev gozdov in gozdnih škod ( dr. Iztok Winkler, Ljubljana, 1996 ),
- Smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov ( dr. Darij Krajčič s soavtorji, Ljubljana, 2013),
- veljavni normativi za dela v gozdu in ceniki za dela v gozdu in za lesne sortimente,

- Slovenski poslovno finančni standard 2 (Slovenski inštitut za revizijo, 12. 12. 2013),
- mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV), ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (IVSC) in Pojasnilo št. 6 (Uradni list št. 91/2005).
- prodajne cene gozdov primerljive kvalitete.

**Metoda ocenjevanja tržne vrednosti gozda:** Kombinacija Metode donosne vrednosti gozda in Metode primerjalne vrednosti.

### Opis parcel

#### Parcela št. 55/1 k.o. 2257 Slap

Je manjša parcela, ki je po dejanski in namenski rabi v prostorskem načrtu občine Tolmin v celoti opredeljena kot gozdno zemljišče. Leži nad cesto, ki vodi s Slapa proti domačiji Potoki, tik pred strugo potoka Kostanjevec. Lega je zahodna, nadmorska višina je 260 – 290 metrov. Relief je zmerno strmo pobočje, naklon je cca 25 stopinj. Matična podlaga je apnenec, kamnitost je cca 5 %. Rastiščni tip gozda je podgorsko bukovje, razvojna faza je raznomerno. Sestoj na parceli je mešan sestoj raznih listavcev (lipa, bukev, beli gaber, javor, graden, jesen), vmes je tudi nekaj smrek. Lesna zaloga je cca 250 m<sup>3</sup>/ha, prirastek je cca 6 m<sup>3</sup>/ha. Pogoji za spravilo lesa so ugodni, saj je parcela tik ob cesti, na parcelo vodi tudi odcep traktorske vlake.

Parcela št. 55/1: površina: 1.475 m<sup>2</sup>  
cena/m<sup>2</sup>: 0,66 EUR  
**vrednost parcele: 973,50 EUR**

#### Parcela št. 81/1 k.o. 2257 Slap (del)

Je nekaj nad pol hektara velika parcela, ki je tako po dejanski rabi (90%) kot po namenski rabi pretežno (98%) gozdno zemljišče. Je podolgovate oblike in se razprostira vzdolž desnega brega potoka Kostanjevec pod hišo domačije Potoki. Lega je južna, nadmorska višina je 220 – 270 metrov. Relief je strmo pobočje struge potoka, naklon je v povprečju 35 stopinj. Matična podlaga je apnenec, kamnitost je cca 10 %. Rastiščni tip gozda je podgorsko bukovje, razvojna faza je raznomerno. Sestoj na parceli je mešan sestoj listavcev (lipa, beli gaber, javor, bukev, graden), vmes je tudi nekaj smrek. Lesna zaloga je cca 240 m<sup>3</sup>/ha, prirastek je cca 7 m<sup>3</sup> ha. Spravilo lesa je možno s traktorjem na desni n delno na levi breg potoka in naprej do bližnje ceste.

Parcela št. 81/1: površina parcele: 6.193 m<sup>2</sup>  
površina dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 6.069 m<sup>2</sup>  
cena/m<sup>2</sup>: 0,44 EUR  
**vrednost dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 2.670,36 EUR**

#### Parcele št. 79 (del), 80 (del) in 81/2 (del) k.o. Slap

So tri manjše parcele, ki so pretežno kmetijska zemljišča, gozdno zemljišče pa so strmejši robovi, ki so se zarasli. Parcele ležijo na južnem delu posesti pod hišo na obrobju teras s kmetijskimi zemljišči in dveh strug potoka, ki se združita v Kostanjevec. Lega je jugovzhodna

nadmorska višina je 230 – 260 metrov. Relief je zmerno strmo pobočje, naklon je cca 20 stopinj. Matična podlaga je delno apnenec, delno lapor, kamnitost je cca 5 %. Rastiščni tip sestoja je podgorsko bukovje, razvojna faza je raznomerno. Sestoj na parceli je mešan sestoj listavcev (lipa, beli gaber, javor graden, jesen), vmes je tudi nekaj smrek. Lesna zaloga je cca 280 m<sup>3</sup>/ha, prirastek je cca 7 m<sup>3</sup>/ha. Pogoji za spravilo lesa so ugodni, saj so parcele blizu ceste in dostopne za traktor.

Parcela št. 79: površina parcele: 2.241 m<sup>2</sup>

površina dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 404 m<sup>2</sup>

cena /m<sup>2</sup>: 0,70 EUR

**vrednost dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 282,80 EUR**

Parcela št. 80: površina parcele: 903 m<sup>2</sup>

površina dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 451 m<sup>2</sup>

cena/m<sup>2</sup>: 0,70 EUR

**vrednost dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 315,70 EUR**

Parcela št. 81/2: površina parcele: 464 m<sup>2</sup>

površina dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 46 m<sup>2</sup>

cena/m<sup>2</sup>: 0,70 EU

**vrednost dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 32,20 EUR**

#### **Parcela št. 74 k.o. 2257 Slap**

Parcela je po namenski rabi v celoti gozdno zemljišče, dejansko pa v spodnji del delno posega tudi cesta proti Potokom. Parcela leži nad cesto na desnem bregu potoka nad starim mlinom. Lega je južna, nadmorska višina je 260 – 300 metrov. Relief je zmerno strmo pobočje, naklon je cca 25 stopinj. Matična podlaga je apnenec, kamnitost je cca 5 %. Rastiščni tip sestoja je podgorsko bukovje, razvojna faza je drogovnjak. Sestoj je pretežno umetno osnovan nasad smreke, vmes je tudi nekaj listavcev. Lesna zaloga je cca 240 m<sup>3</sup>/h, prirastek je cca 8 m<sup>3</sup>/ha. Pogoji za spravilo lesa so ugodni, saj je parcela tik nad cesto, skozi parcelo pa je speljana tu traktorska pot do vodnega zajetja v grapi Kostanjevca.

Parcela št. 74 : površina: 1.331 m<sup>2</sup>

cena/m<sup>2</sup>: 0,82 EUR

**vrednost parcele: 1.091,42 EU**

#### **Parcele št. 70, 75, 76, 78/1 (delno), 78/2 (delno), 78/5 k.o. 2257 Slap**

Gre za 6 parcel, od katerih so 4 v celoti gozdna zemljišča, dve pa delno. Držijo se skupaj v enem kompleksu in se nahajajo na pobočju nad hišo in med dvema grapama potoka Kostanjevec. V osrednjem položnejšem delu je kmetijsko zemljišče, na strmejšem delu, ki ga obkroža, pa je gozd. Lega je južna, nadmorska višina je med 250 in 330 metrov. Relief je zmerno strmo pobočje, naklon je 20 – 25 stopinj. Matična podlaga je delno lapor in delno apnenec, kamnitost je cca 5 %. Rastiščni tip sestoja je podgorsko bukovje. Razvojne faze sestoja so raznomerne. Tvorijo razni listavci (lipa, bukev, beli gaber, javor, jesen, graden, kostanj), vmes so tudi posamezne smreke. Lesna zaloga je cca 250 m<sup>3</sup>/ha, prirastek je cca 7 m<sup>3</sup>/ha. Spravilo lesa je možno s traktorjem po poti, ki je speljana nad hišo po kmetijski površini.

Parcela št.70: površina: 1.345 m<sup>2</sup>

cena/m<sup>2</sup>: 0,60 EUR

**vrednost parcele: 807,00 EUR**

- Parcela št. 75: površina: 1.036 m<sup>2</sup>  
cena/m<sup>2</sup>: 0,60 EUR  
**vrednost parcele: 621,60 EUR**
- Parcela št. 76: površina: 478 m<sup>2</sup>  
cena/m<sup>2</sup>: 0,60 EUR  
**vrednost parcele: 286,80 EUR**
- Parcela št. 78/1 (del):  
površina parcele: 5.809 m<sup>2</sup>  
površina dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 639 m<sup>2</sup>  
cena/m<sup>2</sup>: 0,60 EUR  
**vrednost dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 383,40 EUR**
- Parcele št. 78/2 (del):  
površina parcele: 3.733 m<sup>2</sup>  
površina dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 1.866 m<sup>2</sup>  
cena: 0,60 EUR  
**vrednost dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 1.119,60 EUR**
- Parcela št. 78/5: površina: 18 m<sup>2</sup>  
cena/m<sup>2</sup>: 0,60 EUR  
**vrednost parcele: 10,80 EUR**

**Parcele št. 72, 73, 67/4, 67/5 in 67/6 k.o. 2257 Slap**

Teh 5 parcel različnih velikosti se drži skupaj in so tako po dejanski kot po namenski rabi v celoti gozdno zemljišče. Nahajajo se na zmerno strmem pobočju med domačijo Lokovčan in grapo potoka Kostanjevec. Lega je jugovzhodna, nadmorska višina je 250 do 450 metrov. Relief je zmerno strmo do strmo pobočje, naklon je 25 do 30 stopinj. Matična podlaga je apnenec, kamnitost je cca 8 %. Rastiščno gojitveni tip sestoja je podgorsko bukovje. Sestoj je v različnih razvojnih fazah, raznomenen. Tvorijo ga razni listavci (jesen, beli gaber, bukev, lipa, graden, črni gaber, češnja), vmes so tudi posamezne smreke. Lesna zaloga je cca 220 m<sup>3</sup>/ha, prirastek je cca 7 m/ha. Pogoji za spravilo les niso najbolj ugodni. Traktorska pot je le do domačije Lokovčan. Je pa na parcelah stara pot, ki bi jih bilo potrebno adaptirati za prevoz s traktorjem.

- Parcela št. 72: površina: 6.373 m<sup>2</sup>  
cena/m<sup>2</sup>: 0,52 EUR  
**vrednost parcele: 3.313,96 EUR**
- Parcela št. 73: površina: 1.187 m<sup>2</sup>  
cena/m<sup>2</sup>: 0,52 EUR  
**vrednost parcele: 617,24 EUR**
- Parcela št. 67/4: površina: 482 m<sup>2</sup>  
cena/m<sup>2</sup>: 0,52 EUR  
**vrednost parcele: 250,64 EUR**
- Parcela št. 67/5: površina: 7.431 m<sup>2</sup>  
cena/m<sup>2</sup>: 0,52 EUR  
**vrednost parcele: 3.864,12 EUR**
- Parcela št. 67/6: površina: 5.406 m<sup>2</sup>  
cena/m<sup>2</sup>: 0,52 EUR  
**vrednost parcele: 2.811,12 EUR**

**Parcela št. 59 k.o. 2257 Slap**

Je ozka in dolga parcela, ki je tako po dejanski kot po namenski rabi v celoti gozdno zemljišče. Razteza se po zelo strmem pobočju desnega brega potoka Kostanjevec in sega do jam Zevovka in Nosnica. Krajevno ime je Podzidanica. Lega je jugovzhodna, nadmorska višina je 410 – 450 metrov. Relief je strmo pobočje, naklon je cca 35 stopinj. Matična podlaga je apnenec, kamnitost je cca 10 %. Rastiščni tip sestoji je podgorsko bukovje. Sestoji na parceli je v razvojni fazi drogovnjaka. Tvorijo ga razni listavci (bukev, beli gaber, jesen, črni gaber, gorski javor). Lesna zaloga je cca 240 m<sup>3</sup>/ha, prirastek je cca 7 m<sup>3</sup>/ha. Pogoji za spravilo lesa so neugodni. Pod parcelo nad potokom je sicer stara pot, ki pa ni prevozna za traktor in bi jo bilo treba adaptirati.

Parcela št. 59: površina: 4.453 m<sup>2</sup>

cena/m<sup>2</sup>: 0,35 EUR

**vrednost parcele: 1.558,55 EUR**

**Parcela št. 66 k.o. 2257 Slap**

Je največja parcela v sklopu posesti in meri nad 2 hektara. V občinskem prostorskem načrtu je tako po dejanski kot po namenski rabi v celoti opredeljena kot gozdno zemljišče. Je dislocirana od ostalih parcel in leži višje na pobočju. Krajevno ime je Konobenca. Lega je južna, nadmorska višina je 460 -580 metrov. Relief je strmo pobočje, naklon je 25 do 30 stopinj. Matična podlaga je apnenec, kamnitost je cca 5 stopinj. Rastiščni tip sestoji je podgorsko bukovje. Sestoji na parceli glede razvojne faze raznomenen. Tvorijo ga različni listavci (jesen, beli gaber, lipa, bukev, graden, češnja, črni gaber). Lesna zaloga je cca 180 m<sup>3</sup>/ha, prirastek je cca 7 m<sup>3</sup> /ha. Pogoji za spravilo lesa so neugodni, ker parcela nima dostopa za traktor. Za spravilo bi bilo potrebno podaljšati traktorsko pot od Lokovčana do parcele.

Parcela št.66: površina: 20.745 m<sup>2</sup>

cena/m<sup>2</sup>: 0,30 EUR

**vrednost parcele: 6.223,50 EUR**

**Parcele št. 99, 111/10 in 111/11 k.o. 2257 Slap**

Gre za zaokrožen kompleks treh parcel, ki se držijo skupaj in so precej oddaljene od jedra posesti. Skupaj merijo nekaj manj kot 2 hektara. Vse ti parcele so tako po dejanski kot po namenski rabi gozdno zemljišče. Ležijo na strmem pobočju visoko nad domačijo Jurij, krajevno ime je Tičarica. Lega je jugozahodna, nadmorska višina je 420 – 510 metrov. Relief je valovito pobočje, naklon je cca 25 stopinj. Matična podlaga je apnenec, kamnitost je cca 5 %. Rastiščni tip sestoji je podgorsko bukovje. Sestoji na parcelah je pionirski gozd, ki je nastal z zaraščanjem nekdanjih senožeti. Najmlajši je sestoj na parceli št. 99, zato je tam nižja lesna zaloga od povprečja. Sestoji je glede razvojnih faz raznomenen. Tvorijo ga listavci (jesen, bukev, beli gaber, lipa, gorski javor, graden, črni gaber, češnja), vmes so tudi posamezne smreke. Lesna zaloga je cca 170 m<sup>3</sup>/ha, prirastek je cca 6 m<sup>3</sup>/ha. Pogoji za spravilo lesa so neugodni, saj do parcel ni nobene poti za dostop s traktorjem. Nekoliko nižje je stara pot, ki pa bi jo bilo treba adaptirati.

Parcela št. 99: površina: 11.344 m<sup>2</sup>

cena/m<sup>2</sup>: 0,34 EUR

**vrednost parcele: 3.856,96 EUR**

Parcela št. 111/10: površina: 5.996 m<sup>2</sup>  
cena/m<sup>2</sup>: 0,34 EUR  
**vrednost parcele: 2.038,64**

Parcela št. 111/11: površina: 1.467 m<sup>2</sup>  
cena/m<sup>2</sup>: 0,34 EUR  
**vrednost parcele: 498,78 EUR**

**Skupaj vrednost gozdnih zemljišč (16 parcel v celoti in 6 parcel delno): 33628,69 EUR**

**Skupna površina gozdnih zemljišč znaša 80.042 m<sup>2</sup>, povprečna vrednot pa 0,42EUR/m<sup>2</sup>**

Marko Janež

