



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

Okrajno sodišče v Tolminu
Mestni trg 1
5220 Tolmin

28.03.2020
541941872h
25.3.2020

CENILNI ZAPISNIK V ZADEVI – I 65/2019

Predmet cenitve: gozdne in kmetijsko gozdne parcele št.: 74, 67/6, 67/4, 78/5, 80, 70, 111/10, 81/2, 73, 66, 78/2, 75, 59, 72, 76, 67/5, 81/1, 79, 78/1, 67/7, 55/1, 111/11 in 99 vse v k.o. Slap (2257).

Solastnik in dolžnik:

Fratnik Borut, Delpinova ulica 18 B, 5000 Nova Gorica (solastnik do 1/14).

Naročnik:

Okrajno sodišče v Tolminu, po sklepu I 65/2019 z dne 7. januar 2020 na predlog Okrožnega sodišča v Novi Gorici

Namen cenitve:

oceniti tržno vrednost dolžnikovih solastniških deležev zgoraj navedenih nepremičnin na dan cenitve

Terenski ogled:

Slap ob Idrijci, 13. 3. 2020 od 13:30 do 14:55 ure

Ugotovitve:

Po predhodnem pisnem vabilu obema, v postopku udeleženi strankama sva se s sklepom sodišča določeno cenilko kmetijske stroke zglasila na dogovorjenem mestu. Ob določeni uri na mestu za srečanje ni bilo nikogar zato sva sama začela z ogledom obravnavanih parcel.

Iz potrdila o namenski rabi zemljišč, ki ga je izdala občina Tolmin izhaja, da predmetne nepremičnine v naravi predstavljajo tako kmetijska kot gozdna zemljišča. Spričo tega sva si, s cenilko kmetijske stroke, predhodno uskladila statute parcel, površine, ter ostale dostopne podatke potrebne za terenski ogled. Pripravila sva si natančne topografske in parcelne karte, GPS in drugo dokumentacijo. Sam sem si pred ogledom pripravil ter zbral potrebne podatke iz Gozdnogospodarskega načrta gozdnogospodarske enote Most na Soči ter preveril tako pretekle gozdnogojitvene ukrepe za konkretne parcele kot dosedanje kratkoročno gospodarjenje. Pri tem mi je bil s svojimi informacijami v veliko pomoč dolgoletni krajevno pristojni revirni gozdar Zavoda za gozdove.

Z огledom sva pričela pri domačiji pri Potokarju, Slap ob Idrijci 61, ki je kot stavbno zemljišče v solastnini dolžnika. Tu sva ogled bližnjih parcel tudi zaključila. Obravnavano območje sega od nadmorske višine 220 m do najvišje točke, ki se nahaja na 460 m. Z vzhodne strani območje omejuje izrazita grapa z imenom Podzidanica, na zahodni strani pa prav tako težko prehodna vodnata grapa, ki prihaja izpod Šentviške Planote. Najnižjo točko, ki hkrati predstavlja sotočje obeh vodotokov in mejo obravnavanih parcel najdemo tik pod domačijo.

Večina obravnavanih parcel tako kmetijskih kot gozdnih tvori zaključeno celoto, manjši celek. V preteklosti je ta zaključena celota predstavljala predvsem kmetijske površine v neposredni bližini domačije, z idealnimi pogoji za gospodarjenje. Do domačije vodi deloma asfaltna deloma makadamska prometnica, primerna tudi za lažji tovorni promet. Zemljišča okrog stavbnih površin ležijo na južnem pobočju z odlično mikroklimo za uspevanje različne vegetacije. Tako z južne kot zahodne in vzhodne strani jih omejujejo izrazite vodnate grape. V preteklem obdobju so moč te vode izkoriščali tudi za mletje in shranjevanje kmetijski pridelkov, saj je ob prihodu na območje domačije, tik ob potoku vidno danes nekoliko obnovljeno gospodarsko poslopje, ki je takrat služilo kot mlinski objekt. Danes objekt sameva in leži obkrožen z gozdovi in grmišči.

Zaradi postopnega opuščanja kmetijske rabe v preteklih letih se skoraj na celotni površini, predvsem pa na robovih obdelovalnih površin pojavlja gozdna vegetacija, ki že agresivno posega v notranjost kmetijskih zemljišč. Zaradi lažjega izračuna sva se s cenilko kmetijske stroke dogovorila, da se bova o deljenih površinah kultur na isti parceli posluževala uradnih podatkov GURS, kljub temu, da je intenzivnost zaraščanja velika in se zato iz leta v leto spreminja.

Gozdne površine torej lahko obravnavamo v treh dokaj enovitih enotah.

Prva predstavlja kompleks v neposredni bližini domačije, oziroma površine, ki v naravi predstavljajo mešano, v prevladujočem delu kmetijsko površino (**parc. št. 80, 81/2, 78/2, 79 in 78/1**). Vse omenjene parcele obkrožajo neposredno bližino domačije in pripadajoče kmetijske površine. Na lapornati podlagi, na jugozahodni ekspoziciji uspevajo predvsem pionirske drevesne in grmovne vrste. Zaradi rodovitnih tal in dovoljšnje količine padavin si sukcesijski stadiji sledijo zelo hitro. Med drevesnimi vrstami prevladuje lipa, po deležu lesne zaloge ji sledijo bukev, gabri, veliki jesen, smreka ter drugi trdi listavci ter leska in robida. Najdemo jih v različnih razvojnih fazah, vendar največji delež predstavlja debeljak. Značilnost teh parcel je lahka dostopnost za traktorsko spravilo lesa, kljub precejšnjim prečnim naklonom terena je zaradi zgrajenih dostopnih poti kompleks v celoti odprt. Robovi, ki mejijo na kmetijske površine so bolj ali manj neizraziti in te agresivno poraščajo mlajše razvojne faze prej omenjenih drevesnih in grmovnih vrst med njimi se posamično pojavljajo tudi opuščena sadna drevesa. Sestoj je v dobrem zdravstvenem stanju, vendar nenegovan, vidne so le manjše sečnje za domače potrebe. Prirastki, predvsem višinski in količinski so zaradi danih razmer nadpovprečni, temu primerna je tudi lesna zaloga, ki v znaša do 243 m³/ha.

Naslednji kompleks v naravi predstavlja gozdne parcele, ki s svojim teritorialnim položajem zaokrožajo celotno kmetijsko gozdno področje pripadajoči domačiji. Povezano celoto gradijo **parc. št. 81/1, 73, 74, 75, 76, 78/5, 55/1, 67/4, 67/6, 70 in 67/7**. Slednja, kljub temu, da je v potrdilu o namenski rabi zemljišča vključena v območje gozdnih zemljišč v naravi predstavlja stavbišče v registru nepremičnin evidentiranega objekta (bivši mlin), zato predlagam da jo ovrednoti cenilec gradbene stroke.

Vse naštete parcele sooblikujejo skupinsko do gnezdasto raznomerne sestoje in predstavljajo manjši delež sicer obsežnih gozdov nad vasjo Slap ob Idrijci. Skupna značilnost jim je precejšnji prečni nakloni terena ter razbrazdan relief, ki otežujejo dostopnost in možnost gradnje dostopnih gozdnih prometnic. Bolj ali manj primerne za intenzivnejše gospodarjenje so le parcele v neposredni bližini ceste, ki vodi do domačije in seveda ob pred leti zgrajenih traktorskih vlakah. Sestoje uvrščamo v rastiščno gojitveni razred Podgorska bukovja namenjena za premeno, kjer matično podlago gradi apnenec. Ležijo na južni ekspoziciji s povprečnim naklonom 32 stopinj. Mestoma sta izrazitejša kamnitost oziroma skalovitost, ki poleg vodnatih grap še dodatno popestrita razgiban relief. Med drevesnimi vrstami prevladuje bukev, beli in črni gaber, veliki jesen, lipa, smreka ter drugi trdi in plemeniti listavci. Povprečna lesna zaloga v obravnavanih gozdovih znaša 215 m³/ha. Zaradi dobrih rastišč se tako lasna zaloga kot prirastek iz leta v leto povečujeta, zdravstveno stanje sestojev je dobro prav tako je srednje dobra tudi kvaliteta drevja. Gozdovi na tem območju igrajo tudi precej pomembno hidrološko funkcijo, čemur morajo biti podrejeni vsi morebitni ukrepi pri gospodarjenju z gozdom.

Tretji sklop parcel, ki jih lahko obravnavano enovito so **parcele s št. 59, 66, 67/5, 72, 99, 111/10 in 111/11**, te se nahajajo na predelu z krajevnim imenom Trnje. Zaradi racionalizacije stroškov sem terenski ogled tega sklopa parcel opustil in se poslužil le informacij krajevno pristojnega gozdarja ter podatke Zavoda za gozdove Slovenije. Poglavitna značilnost vseh parcel je precejšnja oddaljenost in jarkasta, strma pobočja in s tem povezana težka dostopnost, oziroma za nekatere med njimi nedostopnost za kakršnokoli pravilno sredstvo. Porašča jih skupinsko raznomen gozd bukve, plemenitih listavcev in drugih trdih listavcev. Lesna zaloga znaša do 185 m³/ha. Prepletajo se območja pionirskih gozdov, bivših omejnikov in starejših panjevcev, kjer proces zaraščanja bivših kmetijskih površin traja že več desetletji. Pomladka je malo ali se pojavlja le ob morebitnih svetlobnih jaških. Gospodarjenje v preteklosti je bilo omejeno le za domačo porabo in to v parcelah, ki so domačiji najbližje in v katere so speljane ožje traktorske vlake. Pomembni sta tudi hidrološka funkcija ter funkcija varovanja kulturne dediščine in drugih vrednot, ki jih je pri gospodarjenju z gozdom pomembno upoštevati.

Predpisi in strokovne podlage za izračun vrednosti parcel:

- Gozdarski in lesnoindustrijski priročnik, tablice, Čokl, M., Ljubljana 1980
- Gozdnogospodarski načrt gozdnogospodarske enote Most na Soči (2011 - 2020)
- 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 Kobarid
- 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 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. 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 gozdnih delov parcel sem pridobil iz javno dostopnih podatkov (Prostorski informativni sistem občine Tolmin).

Vrednost gozdnih parcel:

Parcelna št.	Površina gozdnega dela m ²	Cena gozdnega dela eur/m ²	Vrednost gozdnega dela parcel dolžnikovih solastninskih deležev do 1/14 (eur)
74	1331	0,63	59,90
67/6	5406	0,40	154,46
67/4	482	0,38	13,08
78/5	18	1,20	1,54
80	452	0,70	22,60
70	1345	0,39	37,47
111/10	5996	0,32	137,05
81/2	46	0,70	2,30
73	1187	0,54	45,78
66	20745	0,28	414,90
78/2	1867	0,70	93,35
75	1036	0,67	49,58
59	4453	0,44	139,95
72	6373	0,33	150,22
76	468	0,61	20,39
67/5	7431	0,37	196,39
81/1	6069	0,42	182,07
79	403	0,77	22,17
78/1	639	1,05	47,92
55/1	1475	0,62	65,32
111/11	1467	0,30	31,43
99	11344	0,26	210,67
Skupaj	80033		2098,54

Vrednost dolžnikovega solastniškega deleža gozdnih delov parcel na dan cenitve znaša **2.098,54 eur**.



Tolmin, 22 . 3 . 2020