



VS0121896213

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

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU
Prejeto neposredno po pošti (navadno-priporočeno)
v 1 izvodih z (s) 2 prilogami.

12 -07- 2021

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne 3.7.2021
št. R A 6497464851
Pisanje taksirano z EUR

Podpis pristojne
sodne osebe:

Okrajno sodišče v Tolminu
Mestni trg 1
5220 Tolmin

CENILNI ZAPISNIK V ZADEVI – I 29/2020

Predmet cenitve:

Gozdne površine parcel v Zemljiški knjigi vpisane v k.o. Log pod Mangartom (2206),
parcelne št.: 181/1(del), 181/2 (del), 186 (del), 195/3 (del), 177/2 (del)

Dolžnik in solastnik (do 1/2):

Kuk Borut, Brdo 19, 5230 Bovec

Naročnik:

Okrajno sodišče v Tolminu, po sklepu št. I 29/2020 z dne 5. april 2021

Namen cenitve:

Oceniti vrednost dolžnikovih solastninskih deležev zgoraj navedenih predmetnih
nepremičnin po tržni ceni na dan cenitve

Terenski ogled:

Log pod Mangartom, 1. julij 2021 (terenski ogled od 16.00 do 17.00 ure)

Ugotovitve:

Okrajno sodišče V Tolminu je s sklepom št. I 29/2020 dovolilo izvržbe na dolžnikove solastninske deleže na zgoraj navedenih nepremičninah. Obravnavane nepremičnine v naravi predstavljajo tako kmetijska kot gozdna zemljišča, zato sva bila za izračun tržne vrednosti nepremičnin po sklepu sodišča določena cenilca kmetijske in gozdarske stroke. Po posvetovanju, pridobitvi potrebnih podatkov, izračunov površin ter pripravi kartnega in podatkovnega dela sva se odločila, da ogled opraviva skupaj, saj nekatere parcele v naravi oblikujejo mešanost gozdov in kmetijskih zemljišč. Obe udeleženi stranki sva pisno obvestila o datumu in uri ogleda. Na dan ogleda se na zbirnem mestu ni oglasila nobena od vabljenih strank, zato sva terenski ogled z zato potrebno opremo opravila sama.

Predmetne nepremičnine se nahajajo v Gozdnogospodarski enoti Bovec, v katastrski občini Log pod Mangartom, v gozdnem oddseku 02012E, ki ga po rastiščnogojitvenem razredu uvrščamo v Varovalne gozdove. Za omenjeni razred je značilno omejeno gospodarjenje, ki je usmerjeno le v zagotovitev zdravega, stabilnega, malopovršinsko razdrobljenega gozda s prevladujočim deležem vitalnih razvojnih faz. Predvsem na nestabilnih rastiščih, ki so v konkretnem primeru prevladujoče je še posebej pomembna krepitev varovalne, zaščitne in biotopske funkcije. Spričo tega so predvidene le sečnje za domače potrebe lastnikov.

Vse obravnavane parcele najdemo na jugozahodnem dolomitiziranem pobočju, v bližini

naselja na nadmorski višini 670 do 710 m, na jugozahodni ekspoziciji s krajevnim imenom Lukršče. Najdemo jih na naravno oblikovanih, gladkih terasah, tik nad strnjenim naseljem zadnjih hiš v Gorenjem Logu med potokom Predelica in državno cesto Bovec - Predel. Med seboj so bolj ali manj povezane, nepravilnih oblik, ločijo jih le pred desetletji oblikovani kamniti zidovi, ki so včasih služili oblikovanju manjših ravninskih predelov. V največjem delu so površine v preteklosti služile kmetijskim namenom, predvsem za košnjo in pašo drobnice. Po opustitvi kmetijske dejavnosti so je preko sukcesijskih postopkov postopoma začela pojavljati zaraščenost, predvsem z grmovnimi ter nekaterimi pionirskimi drevesnimi vrstami, ki so značilne za alpske oziroma predalpske klimatske pogoje. Povprečni prečni naklon terena v odseku znaša 20 do 30 stopinj, relief je gladek do valovit, skalovitost ali kamnitost pokriva le do 5% površine. Gozdne površine poraščajo mešani pionirski gozdovi z grmišči, kjer so osnovni gradniki drevesne vrste: smreka, bukev, macesen, rdeči bor, veliki jesen, breza in vrba. Povprečna lesna zaloga na obravnavanih parcelah znaša za iglavce 112 m³ za listavce pa 44 m³ na hektar. Letni prirastek v obravnavanem območju je ocenjen na 2,21 m³/ha za iglavce ter 1,35 m³/ha za listavce.

Parcele št.: **181/1, 181/2, 186 in 177/2** zaokrožujejo manjši mozaično mešan kompleks gozdno kmetijskih površin, na terasasto oblikovanem reliefu. Značilna je alpska vegetacija, ki postopoma zaseda vse večji delež površin. Tu najdem tako rdeči bor, ki prevladuje v deležu lesne zaloge, kot smreko, macesen, ter plemenite in druge trde listavce v mlajših razvojnih fazah. Opazna je škoda na velikem jesenu, ki jo povzroča jesenov ožig. Zasnova sestoja je spričo nenegovanosti pomanjkljiva. Za vzpostavitev primerne stanja gozdov bi bila potrebna vlaganja v premenilna, oziroma sanitarna redčenja ali v podobne oblike postopne premene. Prioritetni cilj je stabilnost skupinsko raznodobnih gozdov oziroma krepitev varovalne, zaščitne in biotopske funkcije. Zaradi obnove glavne infrastrukture na državni cesti Log po Mangartom - Predel je bila zagajena dostopna pot, ki omogoča traktorsko spravilo in transport lesa do uporabnika.

Parcelo št. **195/3** najdemo na vzhodni, strmi legi tik nad državno cesto Log pod Mangartom – Predel. Večji del površine porašča gozdna združba alpsko bukove z črnim telohom, predstavlja pa del varovalnih gozdov, katero gradijo v prevladujočem deležu lesne zaloge smreka in rdeči bor sledijo pa mlajše razvojne faze (letvenjaki, drogovnjaku) listavcev predvsem bukve in drugih trdih in mehki listavcev. Reliefno pestrost poudarja izrazit greben preko katerega poteka pešpot proti zaselku Strmec. Parcela je oblikovana tako, da vzhodni, najnižji mejnik poteka tik ob glavni cesti, kjer je bila za potrebe obnove ceste posekana manjša količina lesa, nadaljuje se preko prej omenjenega grebena do zahodne brežine, ki jo deloma predstavlja še neporaščeno, včasih s travinjem poraščeno obdelovano zemljišče. Zaradi lege in naklona vzhodnega dela parcele, ki leži nad državno cesto, ter s tem povezane izredne oteženosti spravila lesa je možnost izkoriščanja omejena le na manjše količine. Zemljišče in vegetacija na njej sta izrednega pomena za varovanje in zaščito same prometne infrastrukture in rastišča, zato je kakršnekoli posege v gozd nujno skrbno načrtovati.

Potrebne podatke o sestojih, ki gradijo gozdove na omenjenih parcelah sem pridobil iz Gozdnogospodarskega načrta gozdnogospodarske enote Bovec. Pri cenitvi sem se posluževal tudi javno dostopnih podatkov, ki jih uporablja Geodetska uprava RS, pregledovalnik podatkov iz baze ZGS ter cenik gozdnih lesnih sortimentov SiDG. V oporo mi je bila tudi metodologija oziroma analiza primerjalnih vrednosti nepremičnin (izvršene kupoprodaje v občini Bovec - GURS).

Predpisi in strokovne podlage za izračun vrednosti parcel:

- Gozdarski in lesnoindustrijski priročnik, tablice, Čokl, M., Ljubljana 1980
- Gozdnogospodarski načrt gozdnogospodarske enote Bovec
- 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 metodo donosne vrednosti gozda, ki temelji na ugotavljanju čistega donosa gozda, kapitaliziranega z ustrezno obrestno mero, 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 – junij 2021), 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 Bovec – namenska raba).

Spričo naštetega, opisanega in navedenega, predvsem pa glede na dostopnost in odprtost ter ostale omejitve in usmeritve obravnavanega dela gozdnih parcel ugotavljam naslednjo vrednost :

Vrednost parcel in njihovih gozdnih delov na dan cenitve:

<i>Parcelna št.</i>	<i>Površina parcele m²</i>	<i>Delež gozdne površine m²</i>	<i>Cena eur/m²</i>	<i>Vrednost parcele (eur)</i>	<i>Vrednost solastninskega deleža (do ½) parcele (eur)</i>
181/1	1198	1066	0,62	660,92	330,46
181/2	234	234	0,64	149,76	74,88
186	277	102	0,67	68,34	34,17
177/2	1604	401	0,57	228,57	114,29
195/3	1780	1709	0,52	888,68	444,34

Skupna tržna vrednost dolžnikovih solastninskih deležev predmetnih gozdnih površin (3512 m²) na obravnavanih parcelah na dan cenitve znaša **998,14 eur**.

Tolmin, 7. julij 2021

