

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



Okrajno sodišče v Tolminu
Mestni trg 1
5220 Tolmin

OKRAJNO SODIŠČE V TOLMINU
PREJETO

12 -03- 2018

CENILNI ZAPISNIK V ZADEVI – I 102/2016

Predmet cenitve:

Parcele v Zemljiški knjigi vpisane v k.o. Grahovo (2244), *parcelne št.:* 212/2, 228, 232/12, 212/1, 229,3, 226, 232/13, 395/11, 425, 225/1 (*del*) in 229/1 (*del*)

Dolžnik:

Pajntar Gianni Francesco, Via Rovereto 38, 21055 Gorla Minore (VA), Italija

Naročnik:

Okrajno sodišče v Tolminu, po sklepu št. I 102/2016 z dne 22. november 2017

Namen cenitve:

Ugotoviti tržno vrednost zgoraj navedenih nepremičnin na dan cenitve

Terenski ogled:

16. februar 2018 (na ogledu od 14.³⁰ do 16.¹⁵ ure)

Ugotovitve:

Okrajno sodišče V Tolminu je s sklepom dovolilo izvržbe na zgoraj navedene nepremičnine. Po potrdilu o namenski rabi zemljišč, ki ga je izdala Občina Tolmin, kjer so opredeljena tako gozdna kot kmetijska zemljišča, sva bila za izračun tržne vrednosti nepremičnin po sklepu sodišča določena cenilca kmetijske in gozdarske stroke. Po posvetovanju, pridobitvi potrebnih podatkov, izračunov ter pripravi kartnega dela sva se odločila, da ogled opraviva skupaj, saj nekatere parcele v naravi predstavljajo tako gozdovi kot kmetijska zemljišča. Obe udeleženi stranki sva pisno obvestila o datumu in uri ogleda, zaradi padavin in zimskih razmer na določen dan sva prvi ogled preložila na kasnejši datum, o čemer sva pisno obvestila obe stranki. Na dan ogleda se na zbirnem mestu ni oglasila nobena od vabljenih strank, zato sva terenski ogled z zato potrebno opremo opravila sama.

Globalno lahko posest dolžnika razdelimo na dva teritorialno ločena kompleksa. Prvi se nahaja na severovzhodni ekspoziciji, pod cesto, ki povezuje vasi Grahovo in Bukovo pod zaselkom Spodnje Bukovo, drugega poraščajo gozdovi na strmi južni legi daleč nad glavno cesto Koritnica – Podbrdo pri zaselku Zarakovec.

Prvi kompleks parcel se nahaja med nadmorsko višino 340 in 410 m, gozdove uvrščamo v rastišchnogojitveni razred Zmerno kisloljubnih bukovji mešanih z iglavci za premeno. Matično podlago na gladkem vznožju predstavljajo glinasti skrilavci z prečnim naklonom do 20 stopinj. Kamnitost oziroma skalovitost predstavlja 5% pokrivne površine. Gozdove gradijo mešani sestoji bukve, rdečega bora, plemenitih ter ostalih trdih in mehkih listavcev, prepletajo se razvojne faze drogovnjaka in debeljaka. Na zaraščujočih

površinah naletimo na raznomerne in panjevske sestoje grmičavega gozda. Manjši del površine porašča debeljak bukve, plemenitih listavcev, smreke in gradna. Skupna lastnost gozdovom je slaba negovanost in s tem povezana slabša kvaliteta ter zdravstveno stanje sestojev. Obravnavane parcele so zaradi gozdnih poti, starih kolovozov in opuščenih vlak dobro odprte za nadaljno gospodarjenje z gozdovi, večina njih je dostopna za traktorsko spravilo lesa. Za potrebe večjih posegov bi bilo potrebno zgraditi nove gozdne vlake ali rekonstruirati staro mrežo obstoječih prometnic.

Drugi sklop gozdov, ki ga najdemo na strmem, južnem pobočju, med nadmorsko višino 400 in 700 m, med vasjo Koritnica in zaselkom Humar, vključuje dve večji, med seboj ločeni parceli v lasti dolžnika. Tu je zaradi bližine oziroma nižjeležeče glavne ceste in zaradi prečnih naklonov, ki marsikje presegajo 35 stopinj, pomembna varovalna ter zaščitna vloga gozdov, ki je malodane edina funkcija, ki jo gozdovi na tem območju igrajo. Na dolomitu predstavlja kamnitost kar 30% površine, teren je jarkasto, vzdolžno razbrazdan zato težko prehoden. Gozdove gradijo pretežno varovalni sestoji bukve, plemenitih in termofilnih listavcev v razvojni fazi debeljaka, drogovnjaka in panjevca. Na strmejših legah najdemo zaraščujoče površine, ki jih porašča grmičav gozd termofilnih in mehkih listavcev. Sečnje v tem delu gozda so bile že v preteklosti redke, izvajale so se le manjše sečnje za domače potrebe lastnikov. Del površin je v letu 2014 prizadel žledolom, kar je po poškodbah na vegetaciji opazno še danes. Tudi v nadaljnih se ne predvideva večjih sečenj, saj so zaradi izrazite varovalne oziroma zaščitne vloge predvideni le malopovršinski posegi. Zaradi opisanih razmer so gozdovi zaprti za traktorsko spravilo, možno je le ročno oziroma animalno spravilo manjših količin posekanega lesa.

Potrebne podatke o sestojih, ki gradijo gozdove na omenjenih parcelah sem pridobil iz Gozdnogospodarskega načrta gozdnogospodarske enote Baška Grapa, ter gozdnogojitvenih načrtov oddelkov ter podatkov, ki mi jih je posredoval krajevno pristojni revirni gozdar. Pri cenoitvi 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 primerjalnih vrednosti nepremičnin.

Splošne ugotovitve so:

obravnavane parcele se nahajajo v Gozdnogospodarski enoti Baška Grapa, v katastrski občini Grahovo v gozdnih odsekih št. 05146 in 05147B.

Relifna in ekspozicijska pestrost, kot tudi postopna opustitev kmetijske obdelave površin je narekovalo pester razvoj tako drevesnih vrst kot njihove razvojne faze. Predvsem v parcelah, ki skupaj zaokrožujejo kompleks gozdnih in kmetijskih površin št.: 212/2, 228, 232/12, 212/1, 229,3, 226, 232/13, 225/1 (del) in 229/1 (del), ki se nahajajo na severni do severovzhodni legi, pod cesto Grahovo – Bukovo naletimo na pionirske sestoje, ki so očitno že od opustitve kmetijske rabe (več desetletji) prepuščeni naravni sukcesiji. Razvili so se tipični gozdovi raznih pionirskih plemenitih, trdih in mehkih listavcev ter posamičnih iglavcev na opuščenih kvalitetnih rastiščih, ki so v preteklosti v glavnem služile kmetijskim namenom. Celo parceli, ki sta v preteklosti predstavljali stavbno zemljišče, kjer so še danes opazne ruševine domačije, površino poraščajo drevesne in grmovne vrste. Velika večina površin, ki jih predstavljajo naštetе parcele so s potmi, vlakami, oziroma kolovozi, ki so danes zaradi daljše neuporabe sicer neprevozní, odprte za traktorsko spravilo lesa. Manjšo oviro predstavlja le vzdolžna razbrazdanost terena ter vodnati manjši jarki in grape. Kot marsikje drugje na tolminskem območju tudi tu naletimo na poškodbe dreves in mladovja, ki jih povzroča divjad ter razne bolezni, predvsem jesenov ožig ter vetrolomi in žledolomi. Sestoji so zaradi negospodarjenja zanemarjeni in potrebni nege. Parceli št. 395/11 in 425 najdemo na strmem, ponekod

ekstremnem rastišču na južni oziroma jugozahodni ekspoziciji. Zaradi reliefnih razmer so popolnoma nedostopne za kakršnokoli pravilno sredstvo. Igrata pomembno varovalno in zaščitno vlogo na nestabilnih rastiščih, saj pred padajočim kamenjem in plazenjem varujeta nižjeležeče objekte in infrastrukturo. Zaradi pomembnosti te funkcije je možno le gospodarjenje, ki bi usmerjalo zagotovitev zdravega, stabilnega in vitalnega gozda s poudarkom na različnih razvojnih fazah.

Osnove za izračun vrednosti parcel:

Pri cenitvi sem upošteval smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov, ki so posodobile obstoječo metodologijo, primerljiv cenik kmetijskih zemljišč za območje U. E. Tolmin za leto 2017 in 2018.

Vpogled v Gozdnogospodarski načrt Gozdnogospodarske enote Baška Grapa, gozdnogojitveni načrti oddelkov ter oceno količinskih in kvalitetnih parametrov sestojev na omenjenih parcelah. Vrednost gozda sem računal po smernicah za ocenjevanje vrednosti gozdov (SICGS, Ljubljana 2013) s kombinacijo metode donosne vrednosti gozda ter metodo primerjalne vrednosti.

Pri oceni vrednosti zemljišč sem upošteval katastrske podatke, status in stanje v naravi kot tudi ponudbo in povpraševanje po podobnih zemljiščih v tej in sosednjih katastrskih občinah (metoda primerjalne vrednosti).

Cenitev je izdelana upošteva je lego zemljišča, dostop in lastnosti tal in cenovne osnove za tekoče leto Društva sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke ter priporočila Društva sodnih izvedencev in cenilcev gozdarske stroke (smernice za ocenjevanje vrednosti gozdov 2013 – usmeritve za ugotavljanje tržne vrednosti gozda).

Vrednost parcel na dan cenitve:

<i>Parcelna št.</i>	<i>Površina parcele m²</i>	<i>Boniteta</i>	<i>Delež gozdne površine m²</i>	<i>Cena eur/m²</i>	<i>Vrednost parcele (eur)</i>
232/13	457	15	457	0,37	169,09
225/1	6578	34	263	0,71	186,73
226	2568	34	2568	0,53	1361,04
229/3	32	7	32	0,50	16,00
228	806	56	806	0,48	386,88
232/12	39880	15	39880	0,38	15154,40
229/1	38936	28	34653	0,41	14207,73
212/1	266	34	266	0,92	244,72
212/2	439	7	439	0,88	386,32
425	16796	10	16796	0,11	1847,56
395/11	13822	14	13822	0,16	2211,52

Skupna tržna vrednost dolžnikovih gozdnih površin (109982 m²) na navedenih parcelah na dan cenitve znaša **36171,99 eur**.

Tolmin, 12. marec 2018

