



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 izvodi(z) 1 prilogami.

18-11-2019

Poslano po pošti priporočeno na recepis dne 15.11.2019

št. R. 50659829

Pisanje taksirano z EUR

Podpis pristojne
sodne osebe

CENILNI ZAPISNIK V ZADEVI – I 85/2018

Predmet cenitve:

gozdne parcele (parcelne št.: 2/2, 2/3, 2/5, 321/10, 321/11, 321/8, 321/9, 76/2, 76/5 in 76/6) ter mešane kmetijsko gozdne parcele (parcelne št.: 72/2, 76/1, 76/3 in 76/4) vse v k.o. Strmec (2205)

Solastniki:

Kuk Ferdinand, Podgrad 40, 8342 Stari trg ob Kolpi (do 11/20)
Kuk Aldo, Lana Feldgatter Weg 3, Bolzano (do 3/40)
Peternelj Darja, Volčja Draga 43, Volčja Draga (do 3/20)
Kuk Liviana, Via Romana 78, Tarvisio (do 3/40)
Naglič Samo, Sv. Peter 128, Sečovelje (do 3/20)

Dolžnik:

Kuk Ferdinand, Podgrad 40, 8342 Stari trg ob Kolpi (do 11/20)

Naročnik:

Okrajno sodišče v Tolminu, po sklepu I 85/2018 z dne 13. 9. 2019

Namen cenitve:

oceniti tržno vrednost dolžnikovega deleža zgoraj navedenih nepremičnin na dan cenitve

Terenski ogled:

Strmec, 2. november 2019 od 9:30 do 11:30 ure

Ugotovitve:

Po predhodnih uskladitvah s cenilko kmetijske stroke glede statusa parcel, površinah, ostalih javno dostopnih podatkov in datumu ogleda sva dne 26. 10. 2019 pisno povabila obe udeleženi stranki na skupni terenski ogled. Pred ogledom sem si na Okrajnem sodišču v Tolminu dne 11. 10. 2019 ogledal izvršilni spis I 85/2018, zbral potrebne podatke iz Gozdnogospodarskega načrta gozdnogospodarske enote Bovec in gozdnogojitvene ukrepe za konkretne parcele ter preveril dosedanje gospodarjenje. Preveril in pregledal sem tudi podatke, ki jih je v potrdilu o namenski rabi zemljišča za konkretne nepremičnine izdala Občina Bovec. Zbral sem potrebne instrumente, pripomočke in karte ter si parcele v sodelovanju cenilke kmetijske stroke

omenjenega dne tudi ogledal. Kljub pisnemu vabilu se ogleda ni udeležila nobena od strank, (dolžnik, solastnik obravnavanih nepremičnin g. Kuk Ferdinand se je cenilki kmetijske stroke telefonsko opravičil za izostanek na skupnem ogledu) zato sva pregled dejanskih terenskih razmer in potrebne meritve opravila sama. Skupaj sva si ogledala predvsem parcele, ki v naravi predstavljajo mešano, tako kmetijsko kot gozdno rabo. Bližnje gozdne parcele sem si ogledal sam, oddaljenejša parcele, do katerih vodi le pešpot in so praktično nedosegljive za kakršnokoli pravilno sredstvo sem se spričo racionalizacije stroškov odpovedal terenskemu ogledu in za cenitev uporabil vse dostopne podatke Zavoda za gozdove, v veliko pomoč mi je bilo tudi strokovno mnenje krajevno pristojnega revirnega gozdarja ter vodje ZGS KE Bovec. Obravnavane kmetijske in gozdne parcele najdemo na širšem območju vasi Strmec. Ležijo med nadmorsko višino 770 m nad Loško Koritnico do 1130 m nad hudournikom z imenom Nakel. Najdemo jih predvsem na vzhodnem do jugovzhodnem gladkem, dokaj strmem pobočju, ki ga kot matično podlago gradijo tako pobočni karbonatni grušči kot dolomitizirani apnenci, tu so se razvila plitka, slabo rodovitna tla. Spričo slednjega na celotni površini obravnavanih parcel prevladujejo raznodobni pionirski gozdovi z grmišči, mestoma v razvojni fazi letvenjaka in drogovnjaka. V odročnejših predelih, predvsem na zahodnih legah naletimo tudi na jedra mešanih bukovo smrekovih drogovnjakov do debeljakov, ki so se razvili na bivših, opuščenih kmetijskih površinah.

Parcele lahko v globalnem pogledu razvrstimo v štiri teritorialno ločene gozdne ter kmetijske, gozdne komplekse.

Parcele s št. **2/2, 2/3 in 2/5** najdemo pod glavno cesto med Logom pod Mangartom in vasjo Strmec. Oblikujejo manjši gozdni kompleks, kjer dve manjši parceli ležita obdani z večjo. Najvišji mejnik predstavlja zgoraj omenjena cesta, najnižji mejnik pa poteka po ožjem kolovozu oziroma pešpoti, ki vodi proti Loški Koritnici. Sestoj gradijo raznodobni plemeniti in trdi listavci ter iglavci, kjer prevladuje smreka z lesno zalogo do 155 m³/ha. V zadnjem desetletju je opaziti le izbirno redčenje sestoja v manjšem obsegu, tik pod cesto. Na večjem delu površine se v preteklosti ni gospodarilo, zato so gozdovi prepuščeni naravnemu razvoju. Teren je gladek, z prečnim naklonom do 32 stopinj, mestoma naletimo na manjše terase, kjer so še danes vidni ostanki objektov. V prihodnosti so podane smernice za premenilna redčenja in ostale oblike postopne premen.

Parcela št. **72/2** predstavlja deloma aktivno kmetijsko površino deloma gozd. Oblikovana je v ozkem pasu, ki se v spodnjem, gozdnem delu razširi do naravne prelomnice po kateri poteka južni mejnik. Gozdni del parcele sega od 870 do 915 m nadmorske višine. Površino poraščajo pionirski listavci z grmišči, ter smreka, bor in macesen s pomanjkljivo zasnovo. Sestoj je nenegovan, lesna zaloga znaša 160 m³/ha. Predvidena so le premenilna redčenja in druge oblike postopnih premen. V zgornjem delu prevladujeta gorski javor in veliki jesen v mlajših razvojnih fazah, ki že agresivno posegata v travniške in pašne površine. Spravilo lesa iz gozdnega dela parcele je možen s pomočjo traktorja z gozdarskim vitlom.

Parcele št. **76/1, 76/2, 76/3, 76/4, 76/5 in 76/6** v naravi predstavljajo zaključen kompleks kmetijskih in gozdnih površin med nadmorsko višino 930 do 960 m. Najdemo jih vzhodno od vasi Strmec, kjer se tik pred naseljem od glavne ceste odcepi kolovoz oziroma gozdna traktorska vlaka proti predelu z krajevnim imenom Uhoje. Pot poteka z enakomernim blagim naklonom, mimo cevovoda za hidroelektrarno, kjer po približno 350 m naletimo na obravnavane parcele. Ležijo med omenjeno vlako, ki hkrati predstavlja severni, najvišji mejnik in cesto Log pod Mangartom - Strmec, na jugovzhodnem gladkem do valovitem pobočju, kjer matično

podlago predstavlja dolomitiziran apnenec, na katerem so se razvila plitka rjava tla. Po podatkih iz potrdila o namenski rabi, ki ga je izdala Občina Bovec del površin predstavljajo mešana kmetijsko-gozdna zemljišča, del pa predstavljajo tipične gozdne površine. Izstopa le parcela št. 76/6, ki v naravi predstavlja objekt, grajen kot hlev za drobnico in spravilo kmetijskih pridelkov s pripadajočo funkcionalno površino.

Spričo navedenega predlagam, da omenjeno parcelo oceni cenilec gradbene stroke. Gozdove na tem območju uvrščamo v rastiščnogojitveni razred Alpska bukovja sušnih leg mešana z iglavci. Le te na obravnavanem območju gradijo raznomerni sestoji, mestoma drogovnjaki in pionirski gozdovi smreke, bora, macesna in bukve. Z lesno zalogo do 222 m³/ha. Zaradi nenegovanosti oziroma pomanjkljivega gospodarjenja v preteklosti je pomanjkljiva tudi zasnova sestoja. V nižjih predelih teh površin, nad glavno cesto najdemo tudi bukve s sabljasto rastjo, kar priča o pomembni varovalni vlogi gozda. Zunanji mejniki kompleksa so marsikje dobro vidni, saj jih omejujejo stari kamniti zidovi, ki so ograjevali bivše kmetijske površine. Zaradi postopnega opuščanja kmetijske rabe zemljišče sukcesijsko zasedajo pionirski gozdovi, kar je vidno predvsem ob robnih površinah. Morebitno spravilo s traktorjem, ter skladiščenjem lesa preko ceste je zaradi varovanja glavne prometnice oteženo in možno le izven prometne sezone, oziroma z veliko previdnostjo pri delu.

Naslednji kompleks, ki je lokacijsko ločen od prej opisanih sestavljajo parcele s št.: **321/8, 321/9, 321/10 in 321/11**. Nahajajo se na nadmorski višini od 1070 do 1130 m na mestu s krajevnim imenom Meljave, nad hudourniško grapo Nakel. Ležijo na zahodnem, dokaj strmem pobočju, kjer matično podlago gradi karbonatni grušč. Kompleks omejuje parcela št. 321/10 v kateri se nahajajo ostale tri obravnavane parcele. Le te so pred desetletji predstavljale površine na katerih so se nahajali manjši objekti namenjeni paši in drugim kmetijskem namenom. Danes površine v glavnem poraščajo nenegovani mešani, raznomerni bukov-smrekovi sestoji z lesno zalogo do 267 m³/ha. Zaradi otežene oziroma nemogoče dostopnosti za kakršnokoli pravilno sredstvo ter spričo racionalizacije stroškov sem se terenskemu ogledu odpovedal. Opise gozdov in ostale potrebne podatke sem pridobil na Zavodu za gozdove KE Bovec oziroma pri krajevno pristojnem revirnem gozdarju.

Vse obravnavane parcele se nahaja v območju Nature 2000 in seveda v varstvenem območju Triglavskega narodnega parka, kjer so kakršnikoli posegi v naravo pogojeni, oziroma zanje velja prilagojeno gospodarjenje.

Predpisi in strokovne podlage za izračun vrednosti parcel:

- Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov (Ur.l. SRS 10/87, 30/89)
- Gozdarski in lesnoindustrijski priročnik, tablice, Čokl, M., Ljubljana 1980
- 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 Bovec (2014-2023)
- 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, potrdilo o namenski rabi zemljišč občine Bovec, 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.

Vrednost gozdnih parcel:

Parcelna št.	Površina gozdnega dela m ²	Cena eur/m ²	Vrednost parcele (eur)	Vrednost solastniškega deleža (do 11/20)
2/2	237	0,40	94,80	52,14
2/3	72	0,42	30,24	16,63
2/5	10224	0,38	3885,12	2136,82
72/2	4286	0,26	1114,36	612,90
76/1	6513	0,36	2344,68	1289,57
76/2	162	0,39	63,18	34,75
76/3	147	0,38	55,86	30,72
76/4	181	0,38	68,78	37,83
76/5	97	0,44	42,68	23,48
321/8	165	0,15	24,75	13,61
321/9	165	0,15	24,75	13,61
321/10	7999	0,13	1039,87	571,93
321/11	65	0,16	10,40	5,72
Skupaj	30313		8799,47	4839,71

Vrednost dolžnikovega deleža gozdnih parcel na dan cenitve znaša **4.839,71 eur.**

Tolmin, 15. november 2019


