



VS0111974870

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 4 izvodih z (s) 4 prilogami.

03 -03- 2021

Poslano po pošti priporočeno na receptis dne
št. R
Pisanje taksirano z EUR Podpis prioblije
sodno mesto:

CENITVENO POROČILO

o tržni vrednosti nepremičnin (gozdna zemljišča) – 6 parcel oz. delov parcel v k.o.
Logje v solasti dolžnika v postopku v izvršilni zadevi I 4/2020 pri Okrajnem sodišču
v Tolminu, Mestni trg 1, 5220 Tolmin

Datum: 3. marec 2021
Valuta: marec 2021



Predmet cenitve: Nepremičnine - 6 parcel v k.o. 2216 Logje, ki so po namenski rabi gozdno zemljišče in so v solasti dolžnika v postopku. Parcele št. 4164, 3124 in 1906 v celoti in deli parcel št. 2073/1, 2085 in 1902.

Lastništvo: Dolžnik v postopku ima pri posameznih parcelah naslednje solastniške deleže:

- parcele št. 3124, 1906, 2085 in 1902 – 1/8
- parcela št. 4154 – 1/16
- parcela št. 2073/1 – 1/32

Naročnik cenitve: Okrajno sodišče v Tolminu s sklepom z dne 26. oktobra 2020 v izvršilni zadevi opr. št. I 4/2020.

Namen cenitve: Ocena tržne vrednosti zgoraj navedenih nepremičnin na dan cenitve.

Terenski ogled: Ogled dejanskega stanja gozda na parcelah, ki so predmet cenitve, sem opravil dne 26. februarja 2021. S cenilko kmetijske stroke Jožico Medved sva opravila skupni ogled. Na ogled sta bila v skladu s IV. točko sklepa vabljeni upnik v postopku in predlagatelj izvršbe, a se ogleda nista udeležila. Na ogled sem odpotoval iz Tolmina ob 13.45 uri, na lokacijo začetka ogleda v vas Logje sem prispel ob 14.30 uri. S cenilko kmetijske stroke sva pričela z ogledom parcel in ga končala ob 16.15 uri. Domov v Tolmin sem se vrnil ob 17.00 uri. Ogled je trajal 1,45 ure, potovanje na lokacijo ogleda in povratek domov pa 1,5 ure.

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 Kobarid,
- 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).
- podatki GURS o realiziranih prodajah nepremičnin (gozdna zemljišča).

Izbrana metoda za oceno tržne vrednosti nepremičnine:

- oceno tržne vrednosti gozdov sem izdelal po kombinirani metodi med metodo donosne vrednosti gozdov in metodo primerjalne vrednosti gozdov.

Opis parcel

Parcela št. 4154 k.o. Logje

Je največja od parcel, ki so predmet cenitve. Solastniški delež dolžnika na parceli je 1/16. V občinskem prostorskem načrtu Občine Kobarid je parcela po dejanski rabi v celoti opredeljena kot gozdno zemljišče. Po namenski rabi pa je 5.906 m² (92 %) gozdno zemljišče, 514 m² (8%) pa druga zemljišča. Parcela se nahaja na levem bregu potoka Jamnik cca 400 metrov zahodno od ceste Breginj – Logje. Krajevno ime: Jamnik, Na kraju. Relief je zmerno strmo valovito pobočje, naklon je cca 25 stopinj. Lega je zahodna, nadmorska višina je 410 – 470 metrov. Matična podlaga je fliš, kamnitost je cca 5 %. Rastišče je dobro. Sestoj na parceli je uvrščen v rastiščno gojitveni tip Zmerno kisloljubna bukovja za premeno, gozdna združba je Predalpsko podgorsko bukovje. Sestoj na parceli je pionirski gozd, ki je nastal z zaraščanjem nekdanjih kmetijskih površin. Sestoj je pretežno v razvojni fazi drogovnjaka. Tvorijo ga pretežno siva jelša in veliki jesen, vmes so posamično primešani še drugi listavci (črna jelša, beli gaber, gorski javor, češnja). Lesna zaloga je cca 240 m³ /ha, prirastek je cca 6 m³/ha. Pogoji za spravilo lesa niso ugodni, ker ni dostopa do parcele s traktorjem. Spravilo je kombinirano žičnica – traktor na razdalji 400 metrov do ceste Breginj – Logje.

Parcela št. 4154: površina: 6.420 m²

cena/m²: 0,46 EUR

vrednost parcele: 2.953,20 EUR

vrednost solastniškega deleža dolžnika na parceli (1/16): 184,58 EUR

Parcela št. 3124 k.o. Logje

Je manjša parcela, ki meri 759 m². Solastniški delež dolžnika na parceli je 1/8. V občinskem prostorskem načrtu Občine Kobarid je parcela tako po dejanski kot po namenski rabi opredeljena kot gozdno zemljišče. Parcela se nahaja cca 200 metrov zahodno od ceste Breginj – Logje dober kilometer pred vasjo Logje. Krajevno ime: Grandovo brdo. Leži na zmerno strmem pobočju in gravitira v stranski pritok potoka Jamnik. Naklon je cca 25 stopinj. Lega je jugozahodna, nadmorska višina je 530 – 580 metrov. Matična podlaga je fliš, kamnitost je cca 5 %. Rastišče je dobro. Sestoj na parceli je uvrščen v rastiščno gojitveni razred Zmerno kisloljubna bukovja za premeno, gozdna združba je Predalpsko podgorsko bukovje. Sestoj na parceli je pionirski gozd, ki je nastal z zaraščanjem nekdanje kmetijske površine. Sestoj je pretežno v razvojni fazi drogovnjaka. Tvorijo ga pretežno siva jelša in veliki jesen, vmes so posamično primešani še drugi listavci (črna jelša, beli gaber, gorski javor, češnja). Lesna zaloga je cca 200 m³/ha, prirastek je cca 6 m³/ha. Pogoji za spravilo lesa so ugodni, saj je do zgornjega roba parcele možen dostop s traktorjem. Spravilna razdalja do ceste je cca 200 metrov.

Parcela št. 3124: površina: 759 m²

cena/m²: 0,54 EUR

vrednost parcele: 409,86 EUR

vrednost solastniškega deleža na parceli (1/8): 51,23 EUR

Parcela št. 1906 k.o. Logje

Parcela meri 3.309 m². Solastniški delež dolžnika na parceli je 1/8. V občinskem prostorskem načrtu Občine Kobarid je parcela tako po dejanski kot po namenski rabi opredeljena kot gozdno zemljišče. Parcela se nahaja cca 50 metrov zahodno od ceste Breginj - Logje cca kilometer pred vasjo Logje. Krajevno ime: Na kraju. Leži na položnem pobočju manjše vzpetine, naklon je cca 10 stopinj. Lega je zahodna, nadmorska višina je 530 – 580 metrov.

Matična podlaga je fliš, kamnitost je cca 5 %. Rastišče je dobro. Sestoj na parceli je uvrščen v rastiščno gojitveni razred Zmerno kisloljubna bukovja za premeno, gozdna združba je Predalpsko podgorsko bukovje. Sestoj na parceli je pionirski gozd, ki je nastal z zaraščanjem nekdanje kmetijske površine. Sestoj je v razvojni fazi letvenjaka in drogovnjaka. Tvorijo ga listavci, pretežno siva jelša in veliki jesen. Vmes so posamično primešani še drugi listavci (črna jelša gorski javor, češnja, beli gaber). Lesna zaloga je cca 150 m³/ha, prirastek je cca 6 m³/ha. Pogoji za spravilo lesa so ugodni saj je parcela le 50 metrov od ceste, s traktorjem pa je možen dostop na parcelo.

Parcela št. 1906: površina: 3.309 m²

cena/m²: 0,68 EUR

vrednost parcele: 2.250,12 EUR

vrednost solastniškega deleža na parceli (1/8): 281,27 EUR

Parcela št. 2073/1 k.o. Logje - del

Je majhna parcela, ki meri 570 m². Solastniški delež dolžnika na parceli je 1/32. V občinskem prostorskem načrtu Občine Kobarid je parcele po dejanski rabi kmetijsko zemljišče. Po namenski rabi pa je 553 m² (97 %) kmetijsko zemljišče, 17 m² (3%) pa gozdno zemljišče. Parcela leži na robu ravne police s kmetijskimi površinami cca 200 metrov zahodno od vasi Logje. Krajevno ime: V logu. Relief je gladko blago pobočje, naklon je cca 10 stopinj. Lega je južna, nadmorska višina je 570 metrov. Matična podlaga je fliš. Tla so globoka, rastišče je dobro. Na celi površini parcele je opuščena kmetijska obdelava, zato je v fazi zaraščanja pretežno z robido in grmovjem (leska, jesen). Bolj zaraščen je zahodni rob parcele, kjer je opredeljena namenska raba kot gozdno zemljišče. Še vedno je možno z relativno malo dela vzpostaviti prvotno kmetijsko rabo. Razvojna faza je gošča. Lesna zaloga je cca 60 m³ /ha, prirastek je cca 7 m³/ha. Pogoji za spravilo lesa so ugodni, saj je možen dostop do parcele s traktorjem iz vasi Logje. Spravilna razdalja je cca 200 metrov.

Parcela št. 2073/1: površina: 570 m²

površina dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 17 m²

cena /m²: 1,05 EUR

vrednost dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 18,36 EUR

vrednost solastniškega deleža na delu parcele, ki je gozdno zemljišče (1/32): 0,57 EUR

Parcela št. 2085 k.o. Logje – del

Je majhna parcela, ki meri 560 m². Solastniški delež dolžnika na parceli je 1/8. V občinskem prostorskem načrtu Občine Kobarid je parcela po dejanski rabi kmetijsko zemljišče. Po namenski rabi pa je 616 m² (98 %) kmetijsko zemljišče, 13 m² (2%) pa gozdno zemljišče. Parcela leži na robu ravne police s kmetijskimi površinami cca 250 metrov zahodno od vasi Logje blizu prejšnje parcele. Krajevno ime: v Logu. Relief je zmerno strmo pobočje manjše vzpetine na robu polja, naklon je cca 10 stopinj. Lega je južna, nadmorska višina je cca 520 metrov. Matična podlaga je fliš. Rastišče je dobro. Na parceli je bila opuščena kmetijska obdelava in je v fazi zaraščanja v gozd. Razvojna faza je letvenjak do drogovnjak, ki ga tvorita pretežno leska in jesen. Lesna zaloga je cca 90 m³/ha, prirastek je cca 7 m³/ha. Pogoji za spravilo lesa so ugodni, saj je možen dostop s traktorjem do parcele iz vasi Logje.

Parcela št. 2085: površina: 629 m²

površina dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 13 m²

cena/m2: 0,93 EUR

vrednost dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 12,09 EUR

vrednost solastniškega deleža na delu parcele, ki je gozdno zemljišče (1/8): 1,51 EUR

Parcela št. 1902 k.o. Logje – del

Parcela meri 1.813 m². Solastniški delež dolžnika na parceli je 1/8. V občinskem prostorskem načrtu Občine Kobarid je po dejanski rabi 1.160 m² (64 %) kmetijsko zemljišče, 515 m² (28 %) gozdno zemljišče in 138 m² (8 %) pa pozidano zemljišče. Po namenski rabi pa je 1.142 m² (63 %) kmetijsko zemljišče, 508 m² (28 %) gozdno zemljišče in 163 m² (9 %) površina cest. Parcela leži na zahodnem robu ceste Breginj – Logje cca 1 kilometer od vasi Logje. Krajevno ime: Na kraju. Leži na robu položne trase s kmetijskimi površinami, naklon je cca 5 stopinj. Lega je zahodna, nadmorska višina je 560 metrov. Matična podlaga je fliš, kamnitost je cca 5 %. Tla so globoka, rastišče je dobro. Sestoj na parceli je uvrščen v rastiščno gojitveni razred Zmerno kisloljubna bukovja za premeno. Gozdna združba je Predalpsko podgorsko bukovje. Sestoj na parceli je pionirski gozd, ki je v nastajanju na nekdanji kmetijski površini, kjer je bila opuščena obdelava. Bolj zaraščen je južni rob parcele, ki je že uvrščen pod gozdna zemljišča. Sestoj na tem delu je v razvojni fazi letvenjaka. V zgornjem sloju so redkejša drevesa sive jelša in jesena, vmes so posamezna drevesa javorja in češnje. V spodnjem sloju je robida in leska. Lesna zaloga je cca 70 m³ ha, prirastek je cca 6 m³/ha. Pogoji za spravilo lesa so optimalni, saj je teren položen, parcela pa se nahaja tik ob cesti.

Parcela št. 1902: površina: 1.813 m²

površina dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 508 m²

cena/m2: 0,76 EUR

vrednost dela parcele, ki je gozdno zemljišče: 386,08 EUR

vrednost solastniškega deleža na delu parcele, ki je gozdno zemljišče (1/8): 48,26 EUR

Skupaj vrednost solastniškega deleža dolžnika na 3 parcelah, ki so v celoti gozdno zemljišče in na delih 3 parcel, ki so delno gozdno zemljišče: 567,42 EUR

Marko Janež



Handwritten signature of Marko Janež.