



VS0158343964

Miran GORINŠEK, univ.dipl.inž.
Sodni cenilec in izvedenec
kmetijske stroke
Dobrnež 9/a, Slovenske Konjice
GSM: 041 513 130; E-pošta: miran.gorinsek@gmail.com

CENILNO POROČILO

PREDMET CENITVE:

Kmetijsko zemljišče: parc. št. 168/1, 168/2, 183/3 – del, 185/1 – del in 187 – del;
vse k.o. 1091 – Hudinja



NAROČNIK CENITVE:

Okrajno sodišče v Slovenskih Konjicah,
Sklep opr.št. I 85/2022 z dne 9.5.2023

Datum ogleda : 23.4.2024

Datum ocenitve: 6.5.2024



CENILNO POROČILO

o pregledu podatkov in ocenitvi tržne vrednosti nepremičnin parc.št.
168/1, 168/2, 183/3 – del, 185/1 – del in 187 – del;
vse k.o. 1091 – Hudinja

I. NAMEN CENITVE:

Ocenitev tržne vrednosti nepremičnin parc.št. 168/1, 168/2, 183/3 – del, 185/1 – del in 187 – del; vse k.o. 1091 – Hudinja, preveritev dejanskega stanja v naravi, podatkov uradnih evidenc; podatkov lokalne skupnosti, GURS in zemljiške knjige.

II. METODOLOGIJA, uporabljena dokumentacija in zakonodaja pri delu:

V cenilnem poročilu ocenjujem tržno vrednost, ki je po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti opredeljena kot *»ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«*.

Na mednarodnem nivoju vrednotenje (ocenjevanje) nepremičnin in s tem tudi kmetijskih zemljišč definirajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (<http://www.ivsc.org/>).

Za določitev vrednosti kmetijskih zemljišč je možno uporabiti tri pristope:

- a) **pristop primerljivih prodaj,**
je ocenjevanje vrednosti, s katerim primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami. Upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke o trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti.
- b) **dohodkovni pristop,**
temelji na predpostavki, da je vrednost nepremičnine enaka sedanji vrednosti pravic do bodočih koristi od nepremičnine. Za ta način ocenjevanja tržne vrednosti pravic na nepremičnini kmetijskega zemljišča uporabljamo Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, ki jih je sprejelo Združenje sodnih cenilcev in izvedencev kmetijske stroke, februar 2015.
- c) **stroškovni pristop,**
se uporablja za izračun tržne vrednosti investicij na zemljiščih (trajni nasadi, izboljšave kmetijskih zemljišč – agro in hidromelioracije, gradnja objektov).

V danem primeru uporabim metodo primerljivih prodaj za zemljišča, ki imajo po namenski oz. dejanski rabi status kmetijskega zemljišča in ležijo na obronkih Pohorja.

Viri, dokumentacija in zakonodaja pri delu:

- a) Operativno vrednotenje kmetijskih zemljišč podrobno definirajo Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, ki jih je sprejelo Združenje sodnih cenilcev in izvedencev kmetijske stroke, september 2019.
- b) Podatki GURS-a (portal e-Prostor)
- c) PISO, prostorski informacijski sistem
- d) Podatki aplikacije Trgoskop, analiza trga nepremičnin.
- e) podatki Zemljiške knjige

III. OMEJITVENI POGOJI:

Splošni:

- Informacije, ocena in mnenje, ki jih vsebuje cenilno poročilo, se nanašajo le na konkretno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven konteksta.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki so mi bili posredovani, popolni in točni ter zanje prevzema vso odgovornost. Z moje strani pa so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, da so točni. Uporabljeni so podatki in informacije aplikacije Trgoskop, upravnih organov, lokalnih skupnosti; zaradi tega izven sklopa lastnega znanja zanje ne morem prevzeti odgovornosti.
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno, brez pisne privolitve cenilca, v noben namen s strani koga drugega.
- Poročilo o izvršeni oceni vrednosti je zaupne narave tako za ocenjevalce vrednosti kot tudi za nameravane uporabnike, pri čemer ocenjevalci ne prevzemamo nobene odgovornosti za zanašanje tretje stranke na poročilo.
- Vrednotenje je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini, pri čemer je ocenjena vrednost le informacija naročniku o vrednosti pravice, glede na namen cenitve in vrsto ocenjene vrednosti. Podlaga za oblikovanje strokovnega mnenja so: znanje, izkušnje ter poznavanje zakonitosti trga nepremičnin.

Posebni:

- Podatki o površini zemljiških parcel so povzeti po podatkih katastra nepremičnin.
- Zemljiškoknjižni izpiski so bili v Informacijskem sistemu pregledani v sklopu priprave dokumentacije za ogled na terenu.
- Ogled nepremičnine na terenu je bil opravljen, ker iz javno dostopnih baz in evidenc prostorskih podatkov ni razvidno dejansko stanje oz. ali so bile na predmetnem zemljišču opravljene izboljšave.
- Ocenjevana nepremičnina je ocenjena brez kakršnihkoli bremen morebitnega najemnega razmerja.
- V ocenjeni vrednosti ni vključen davek ob transakciji (DDV oz. davek na promet nepremičnin).
- Bременa na nepremičnini, če obstajajo, so v poročilu podana v skrajšani obliki. Za natančnejše informacije je potrebno pogledati elektronske ZK izpiske.
- Vpliv geološke sestave zemljišča, obremenitve okolja, naravne in kulturne dediščine niso elementi ocene vrednosti v tem poročilu.
- Veljavno je le originalno s strani avtorja podpisano poročilo.

IV. ANALIZA TRGA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV:

Vir: GURS

Tako kot za celoten slovenski nepremičninski trg je bil, ob upoštevanju sezonskih vplivov, tudi za kmetijska in gozdna zemljišča značilen razmeroma močan trend rasti števila transakcij po prvem valu epidemije v prvem polletju 2020. Za kmetijska zemljišča je bilo nato v zadnjih dveh polletjih zaznati zmeren trend upadanja števila transakcij, medtem ko je število transakcij z gozdnimi zemljišči več ali manj stagniralo.

Po oceni GURS se je število transakcij s kmetijskimi zemljišči v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 7 do 10 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022, ko je bilo po epidemiji zmanjšanje največje, pa za okoli 15 odstotkov. Glede na šečasne podatke se, po oceni GURS, število transakcij z gozdnimi zemljišči v prvem polletju 2023 v primerjavi s prvim oziroma drugim polletjem 2022 ni bistveno spremenilo.

Na ravni države so cene kmetijskih zemljišč v letu 2022 v primerjavi z letom 2021 v povprečju zrasle za 11 odstotkov oziroma za 5 odstotkov več kot v letu 2020.

V primerjavi z letom 2020 so cene zemljišč izrazito poskočile v Prekmurju, kjer so se zvišale kar za 18 odstotkov in na Osrednjeslovenskem območju, kjer so zrasle za 11 odstotkov. Sledi Dolenjska in Bela Krajina, kje je bila 10 odstotna ter Štajerska in Savinjska le z 4 odstotno rastjo.

Srednja cena kmetijskega zemljišča brez trajnih nasadov je na ravni države v letu 2022 znašala 1,80 €/m², kar je za 25 centov več kot v letu 2021. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 3.300 m², kar je za 100 m² manj, kot leto pred tem. Cene kmetijskih zemljišč so po različnih analitičnih območjih različne zaradi različnih naravnih in demografskih dejavnikov, kot so mikroklima, konfiguracija terena, kakovost prsti, stopnja poseljenosti in podobno. Na območjih, kjer so kmetijska zemljišča praviloma najdražja, so bile cene zemljišč lani do šestkrat višje kot na območjih, kjer so najcenejša.

Na tržnih analitičnih območjih z ravninskimi in hribovitimi področji ali izrazitimi urbani in ruralnimi področji, ki so bila razdeljena na lokalna analitična območja, so praviloma občutne tudi razlike v cenah zemljišč med lokalnimi analitičnimi območji. Praviloma so cene kmetijskih zemljišč najvišje na 'Primorskem območju'. Poleg ugodne klime, ki omogoča razvoj intenzivnih kmetijskih panog kot sta vrtnarstvo in sadjarstvo, so razlog za visoke cene kmetijskih zemljišč na Primorskem tudi pogosti špekulativni nakupi kmetijskih zemljišč za druge namene, ter na splošno visoke cene nepremičnin na priobalnem področju.

Lani so bile cene kmetijskih zemljišč najvišje na 'Primorskem območju', kjer je srednja cena zemljišča znašala več kot 6,00 €/m². Sledi 'Gorenjsko območje', kjer so cene presegle 5 €/m². Visoke cene kmetijskih zemljišč na Gorenjskem so sicer že tradicionalne, vzrok zanje pa je veliko povpraševanje glede na razmeroma majhen fond in posledično majhno ponudbo primernih kmetijskih zemljišč. Srednja cena kmetijskega zemljišča v širši okolici Kranja je bila 6,00 €/m², na jugozahodnem bolj hribovitem delu, kjer sta fond kmetijskih zemljišč in število transakcij precej manjša, pa 3,50 €/m².

Nad slovenskim povprečjem so bile cene kmetijskih zemljišč na 'Osrednjeslovenskem območju', kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 2,19 do 6,00 €/m² ter na 'Savinjskem' in 'Štajerskem območju', kjer se jih je večina prodala po ceni od 1,80 do 3,16 €/m².

Podpovprečne so bile cene kmetijskih zemljišč na območju 'Dolenjsko območje in Bela Krajina', kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 1,00 do 2,00 €/m² na 'Prekmurskem območju', kjer se jih je večina prodala po ceni od 1,00 do 1,68 €/m². Cene kmetijskih zemljišč so bile v letu 2022 najnižje na 'Notranjskem območju', kjer je bila večina zemljišč prodanih po ceni od 1,10 do 1,35 €/m² oziroma v Beli Krajini, kjer se jih je večina prodala po ceni okoli 1,00 €/m².

Za območje Dravinjske doline so v ravninskem predelu dosežene cene med 2,50 in 6,00 €/m², v gričevnatem območju pa med 1,30 do 2,70 €/m².

Cene gozdnih zemljišč so (enako kot kmetijskih zemljišč) najvišje na Obali, ne glede na realno kakovost in lesni potencial gozda. Vzrok so na splošno visoke cene zemljišč na Obali in pogosti špekulativni nakupi gozdnih zemljišč za drugačno rabo. V letu 2022 je bila na ravni države srednja cena gozdnih zemljišč slabih 0,70 €/m².

V primerjavi z letom 2021 se je zvišala za slabih 10 centov na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 7000 kvadratnih metrov oziroma 100 kvadratnih metrov več kot leto prej. Na ravni države so cene gozdnih zemljišč leta 2022 v primerjavi z letom 2021 zrasle za 3 odstotke. Najbolj so lani zrasle cene gozdnih zemljišč na območju 'Obale, Krasa in Goriških Brd' in sicer za 18 odstotkov. Po rasti cen je sledilo območje 'Posavsko hribovje in Haloze', kjer je bila rast 16 odstotna. Razmeroma visoka je bila še rast cen gozdnih zemljišč na 'Koroškem in Savinjskem območju' in 'Osrednjeslovenskem območju', kjer so cene lani zrasle za 11 odstotkov. Na območjih 'Severne Primorske, Notranjske, Štajerske in Prekmurja' je bila rast cen več ali manj povprečna oziroma od 3 do 5 odstotna, medtem ko so se cene gozda na 'Gorenjskem območju' in na 'Dolenjskem in Kočevskem območju' lani celo znižale, za 2 oziroma za 4 odstotke.

Na splošno je v zadnjih letih, tako kot za kmetijska zemljišča, tudi za gozdna prisoten trend rasti cen, ki pa je precej šibkejši kot za kmetijska zemljišča. Tako so bile cene gozdnih zemljišč leta 2022 v

primerjavi z letom 2015 višje le za 20 odstotkov, medtem ko so bile cene kmetijskih zemljišč višje za skoraj polovico. Cene gozdnih zemljišč so v tem obdobju največ zrasle v prvem letu epidemije, leta 2020, in sicer za slabih 10 odstotkov. Nato pa so leta 2021 cene gozda na ravni države celo malenkostno padle, statistično za slabe 3 odstotke.

Srednja cena gozdnega zemljišča je v Sloveniji v letu 2022 znašala 0,70 €/m². V primerjavi z letom 2021 se je zvišala za slabih 10 centov na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 7000 kvadratnih metrov oziroma 100 kvadratnih metrov več kot leto prej. Največja prodaja gozdnih zemljišč v letu 2022 je bila zabeležena v bližini Novega Mesta, kjer je bilo za 3,2 milijona evrov oziroma 0,90 €/m² prodanega skoraj 356 hektarov gozda.

V. PREVERITEV STANJA V EVIDENCAH NEPREMIČNIN, DEJANSKA IN NAMENSKA RABA:

1. Pravno stanje

Ime in šifra k.o.	Parc.št.	Lastništvo
1091 - Hudinja	168/1	Franc Mavhar, Hudinja 22, 3205 Vitanje; 1/1 do celote
1091 - Hudinja	168/2	Franc Mavhar, Hudinja 22, 3205 Vitanje; 1/1 do celote
1091 - Hudinja	183/3	Franc Mavhar, Hudinja 22, 3205 Vitanje; 1/1 do celote
1091 - Hudinja	185/1	Franc Mavhar, Hudinja 22, 3205 Vitanje; 1/1 do celote
1091 - Hudinja	187	Franc Mavhar; 14/25 do celote in Marjetka Podgrajšek; 11/25 do celote

Vir: Zemljiška knjiga

2. Podatki GURS

Št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parc.št.	Površina m ²	Boniteta	Dejanska raba	Ocenjena površina m ²
1	1091	Hudinja	168/1	9.780	29	kmetijsko zemljišče K-2	9.780
2	1091	Hudinja	168/2	1.861	29	kmetijsko zemljišče K-2	1.861
3	1091	Hudinja	183/3	1.575	35	kmetijsko zemljišče + gozd	1.118
4	1091	Hudinja	185/1	1.249	35	stavbno + kmetijsko	262
5	1091	Hudinja	187	8.172	35	kmetijsko + stavbno	7.600

Vir: GURS, javni dostop

3. Podatki iz OPN – namenska raba zemljišča

Št.	Šifra k.o.	Ime k.o.	Parc.št.	Površina m ²	Namenska raba
1	1091	Hudinja	168/1	9.780	kmetijsko zemljišče K-2
2	1091	Hudinja	168/2	1.861	kmetijsko zemljišče K-2
3	1091	Hudinja	183/3	1.535	gozdno zemljišče
4	1091	Hudinja	185/1	1.249	stavbno 79 % + kmetijsko K-2 21 %
5	1091	Hudinja	187	8.172	kmetijsko K-1 93 % + stavbno 7 %

Vir: GURS, javni dostop

VI. OPIS ZEMLJIŠČA IN UGOTOVITVE NA TERENU (poročilo ogleda):

Na podlagi naročila s strani Okrajnega sodišča v Slovenskih Konjicah in v dogovoru s cenilcema gradbene stroke g. Gabrijanom ter gozdarske stroke g. Bračičem sem za dne 30.5.2023 ob 17:00 uri razpisal skupni ogled nepremičnin na kraju samem. Tik pred ogledom je Okrajno sodišče v Slovenskih Konjicah preko e-sporočila obvestilo cenilce, da naj zaradi vložene kazenske ovadbe upnice zoper dolžnika ogled prekliče oz. preložimo za nedoločen čas. Po obvestilu sodišča smo aktivnosti nadaljevali v marcu 2024 ter uskladili datum nameravanega ogleda in ga posredovali sodišču, ki je uredilo asistenco policije.

Dne 13.4.2024 je bilo ponovno poslano vabilo za skupni ogled nepremičnin dne 23.4.2024 ob 17:00 uri. Vabilo je bilo dolžniku poslano z redno pošto; eno pismo priporočeno in eno z navadno pošiljko. Upnica je bila obveščena preko pooblaščenke z e-pošto. Očitno je bil dolžnik obveščen, saj me je dne 17.4.2024 ob 14:30 poklical po telefonu in razburjen povedal, da nimam kaj iskati in naj ne hodim na ogled. Po daljšem pogovoru je na moje izrecno vprašanje, kaj se bo zgodilo, če kljub vsemu pridem na ogled, izjavil, da se bo on umaknil in ne bo sodeloval pri ogledu.

Dne 23.4.2023 ob 16:00 uri smo se vsi trije cenilci zbrali na Policijski postaji v Slovenskih Konjicah ter se s policisti dogovorili za način in časovno usklajeno delo pri izvedbi ogleda. Ogled je bil nato opravljen v času med 16:50 in 17:40 uro. Najprej se je pri dolžniku na naslovu Hudinja 22, Vitanje zglasila patrulja policistov in ga seznanila z načrtovanim ogledom, ostali policisti in cenilci smo na razplet uvodnega razgovora počakali nekaj sto metrov pred lokacijo ogleda. Dolžnik je zapustil domačijo in se je odpeljal od doma v smeri proti dolini in ni sodeloval pri ogledu. Ob spremstvu policistov smo vsi trije cenilci opravili ogled na kraju samem ter se v primerih deljene pristojnosti, dogovorili o delitvi pri vrednotenju posameznih nepremičnin.

Lega in stanje zemljišč je bila na kraju samem nedvoumno določena s pomočjo predhodno pridobljene dokumentacije, DOF posnetka oz. izrisa katastra iz evidence GURS.

Ogledane nepremičnine ležijo v naselju Hudinja, občina Vitanje, v neposredni bližini stanovanjskega objekta s hišno številko 22 ter cerkve Sv. Vida. Dostop je po asfaltirani lokalni cesti št. LC 460052 (Ljubnica – Hudinja), od katere se v levo odcepi gramozirana dostopna pot.

Parc.št. 183/3 k.o. 1091 – Hudinja predstavlja v naravi pretežno travnato površino, po kateri poteka gramozirana dovozna pot. Po namenski rabi je vpisana kot gozd, ki je po dejanski rabi ostal le še v severnem delu. Površino v izmeri 1.118 m² ocenjujem kot kmetijsko zemljišče, razliko bo ovrednotil cenilec gozdarske stroke.

Parc.št. 187 iste k.o. predstavlja v naravi osrednjo površino okoli stanovanjskega objekta Hudinja 22. Severovzhodni del predstavlja travnato površino vzhodno od stanovanjskega objekta. Pretežni del leži na pobočju z južno lego. Del te parc.št. s površino 572 m² je po namenski rabi stavbišče, na katerem tudi stoji stanovanjski objekt. Na preostalem delu je vrt s površino cca 80 m² ter njiva s površino cca 450 m². Ostanek je travnik z nagibom v smeri juga, ki še omogoča strojno obdelavo.

Parc.št. 185/1 iste k.o. je po namenski rabi pretežno stavbišče, zahodni del s površino 262 m² je opredeljen kot drugo kmetijsko zemljišče. Ocenjujem kot sestavni del parc.št. 187.

Približno 150 m zahodnje ležita **parc.št. 168/1 in 168/2**. Travnato pobočje z zahodno lego ima v spodnjem delu nagib, ki za obdelavo zahteva mehanizacijo, prilagojeno za obdelavo strmin. V naravi gre za enoten travnik, tako ga tudi ocenjujem.

Podatki o izmeri in boniteti zemljišča so povzeti po uradni evidenci katastra nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije.

Preverjeno je tudi lastništvo. V zemljiški knjigi je parc.št. 187 vpisana kot solastnina na ime Franc Mavhar – 14/25 do celote in Marjetka Podgrajšek – 11/25 do celote. Ostale parc.št. so last Franca Mavharja – 1/1 do celote. Vpisanih je več hipotek in zaznamba izvršbe.

Priloga opisa so fotografije in grafični prikazi.

VII. IZRAČUN VREDNOSTI:

1. Vrednost nepremičnine parc.št. 187:

	Primerjava 1	Primerjava 2	Primerjava 3	Ocenjevano zemljišče
Katastrska občina	1094 - Brezen	725 - Kot	1049 - Lipa	1091 - Hudinja
ID posla	634.424	679.182	757.725	
Parc.št.	31,32	655	293/3	187
Površina m ²	5.524	7.287	10.126	7.600
Boniteta	30	29	29	35
Leto	2021	2022	2023	2024
Namenska raba	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
Korekcija glede na primerljiva zemljišča				
Lokacija	-10	0	5	
Kvaliteta zemljišča	5	5	5	
Dostopnost	10	10	5	
Naklon	0	0	0	
Način koriščenja	0	0	-5	
Oblika parcele	0	0	0	
Velikost	5	0	0	
Časovni zamik posla	20	15	8	
Skupaj	30	30	18	
količnik	1,3	1,3	1,18	
dosežena cena	1,08	1,37	1,48	
korigirana cena	1,40	1,78	1,48	
Ponder	0,3	0,4	0,3	1,38

Tržna vrednost kmetijskih zemljišč:

Parc.št.	Površina m ²	Osnova	Korekcija	Vrednost €
168/1	9.780	1,58	0,85	13.134,54
168/2	1.861	1,58	0,85	2.499,32
183/3 - del	1.118	1,58	1,00	1.766,44
185/1 - del	262	1,58	1,00	413,96
187 - del	7.600	1,58	1,00	12.008,00
Skupaj	20.621			29.822,26

VIII. UGOTOVITEV :

1. Ocenjena tržna vrednost kmetijskih zemljišč znaša 29.822,00 €.

V primeru, da so v poročilu nejasnosti ali imate dodatna vprašanja, me prosim obvestite.
Poročilo je predano naročniku v enem izvodu.

Zahvaljujem se vam za izkazano zaupanje!

Slovenske Konjice, 6.5.2024



IX. PRILOGE:

Izjava cenilca:

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam:

- da sem osebno pregledal nepremičnine, ki so predmet tega cenilnega poročila
- da so prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, da so točni
- da nimam nobenih interesov glede imetja, ki je predmet cenitve in nisem pristranski glede oseb v postopku
- da so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi omejeni samo z okoliščinami, navedenimi v tem poročilu
- da plačilo za storitev ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja

Odločba Ministrstva za pravosodje o imenovanju za sodnega cenilca in izvedenca kmetijske stroke št. 165-04-1315/00 z dne 26.01.2004.

Fotografije in grafični prikazi:



Parc.št. 187 – osrednji del



Parc.št. 187 – zahodni del



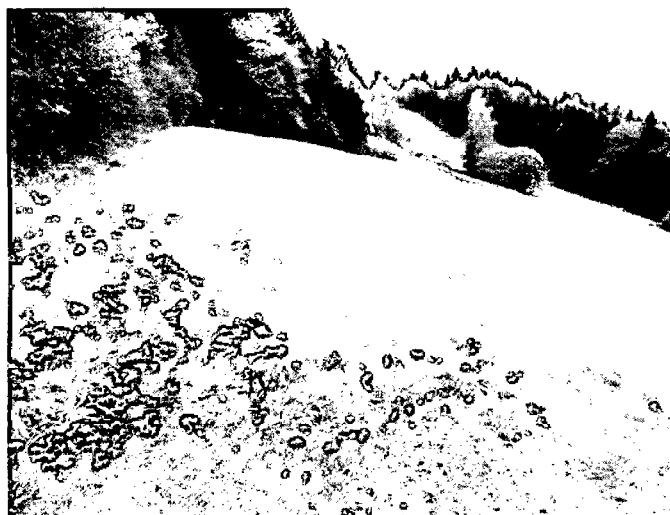
Parc.št. 187 – vzhodno od stanovanjskega objekta



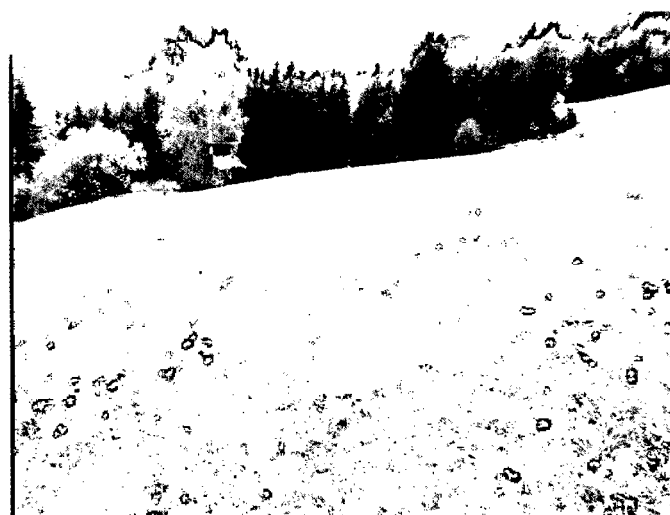
Parc.št. 183/3 z dovozno cesto



Parc.št. 185/1 – del

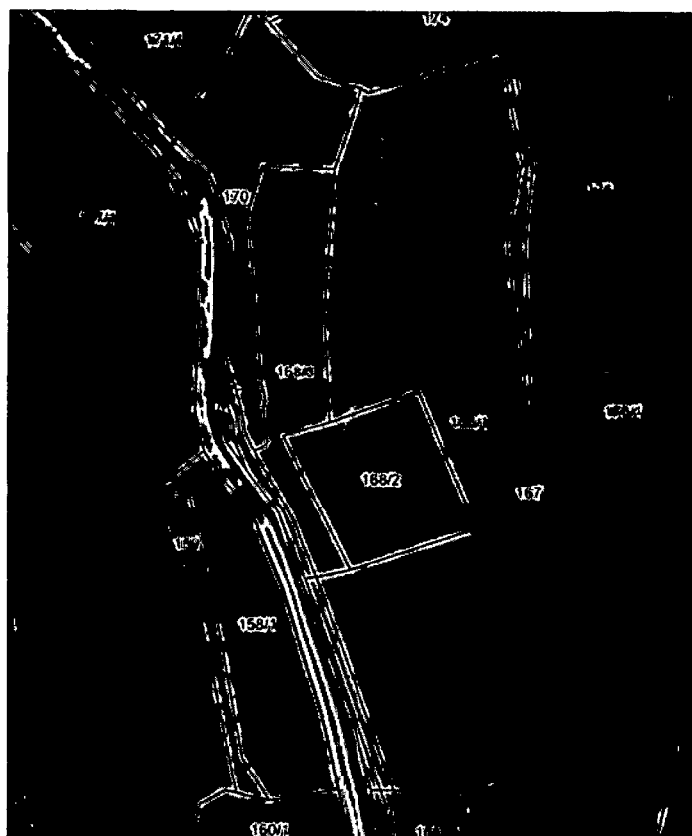
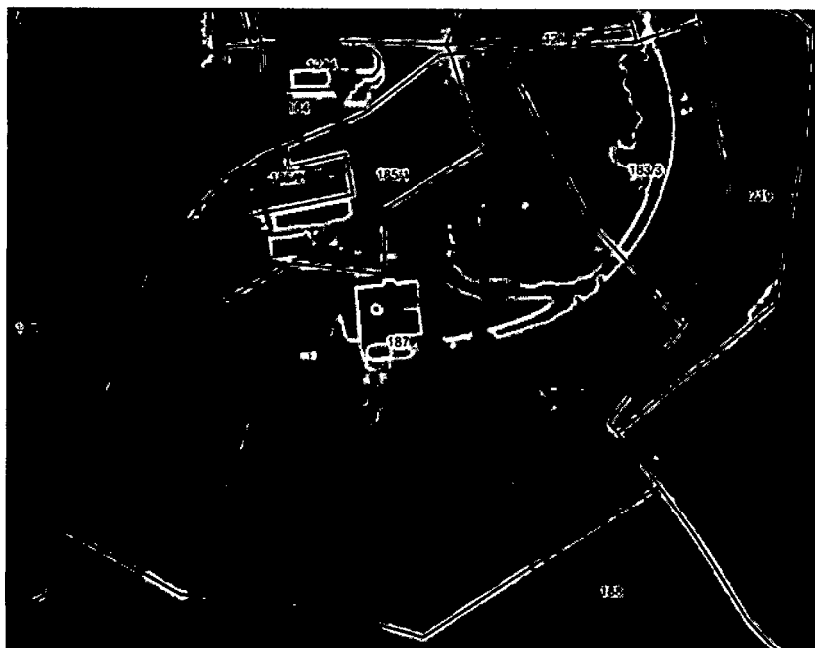


Parc.št. 168/1



Parc.št. 168/2

DOF posnetek z vrisanim katastrskim stanjem:



Karta namenske rabe:

