

Miran TORIČ univ.dipl.ing.agr.
Sodni izvedenec in cenilec kmetijske stroke
Cezanjevci 36
9240 LJUTOMER

Številka: 14-C-2023

Cezanjevci, 18. april 2023

CENILNO POROČILO

O DOLOČITVI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE



Izdelal:
Miran TORIČ univ.dipl.ing.agr.

CENILNO POROČILO **O DOLOČITVI TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ**

Predmet cenitve: Določitev tržne cene kmetijskih zemljišč

Naročnik: Okrajno sodišče v Murski Soboti, dne 14. januar 2022

Zadeva: I 345/2021

UPNIK:

PETROL d.d., Dunajska cesta 50, 1000 LJUBLJANA

DOLŽNIK:

Simon HORVAT, Hauptplatz 15/15, 8350-FEHRING, AVSTRIJA

Valuta cenitve: 18.april 2023

Ogled zemljišč:

Ogled vseh zemljišč je bil opravljen dne 6. aprila 2023.

Na pričetek ogleda so bile vabljene vse stranke s priporočeno pošto.

Prisotni na ogledu:

Ogleda se ni udeležil nobeden od vabljenih.

1 OMEJITVENI POGOJI

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo so povzeti iz uradnih virov, zaradi česar cenilec ni odgovoren za pravilnost navedenih podatkov
- Podatki o nepremičninah so povzeti iz katastrskih podatkov in podatkov zemljiške knjige dostopnih preko spleta
- Vrednost podana v poročilu velja na dan izdelave poročila

2 IZJAVLJAM

Pri svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam:

- da so podatki, uporabljeni v poročilu preverjeni, ter uporabljeni v dobri veri, da so točni
- da sem osebno preveril podatke o nepremičnini, ki je predmet tega poročila
- da mi pri izdelavi poročila in ocenjevanju vrednosti nihče ni nudil pomembne strokovne pomoči

3 KONČNA TRŽNA VREDNOST

ID parcele	Št.parcele	K..O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
2759575	330/3	62-Zenkovci	Travnik	984 m ²	1/1	2.393,11 €
4019449	402	62-Zenkovci	Njiva, Zelenica	520 m ²	1/1	1.576,31 €
SKUPAJ						3.969,42 €

4 TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ SKUPAJ ZNAŠA na dan 18.april 2023

PV = 3.969,42 EUR

Sodni izvedenec in cenilec
Miran TORIČ univ.dipl.ing.agr.



5 PODATKI O ZEMLJIŠČIH, NAVEDENIH V SKLEPU

Podatki o zemljiščih, ki so navedeni v sklepu in so predmet zapisnika

Zap. št.	ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
1	2759575	330/3	62-Zenkovci	984 m ²	58	Travnik
2	4019449	402	62-Zenkovci	520 m ²	58	Njiva, Zelenica

6 METODOLOGIJA OCENJEVANJA

Namen ocenitve je ugotovitev tržne vrednosti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2017. Tržna vrednost je opredeljena kot znesek izražen v denarju, za katerega naj bi voljan kupec in prodajalec izvršila razumsko transakcijo pod pogojem, da nobeden od njiju ni prisiljen v transakcijo.

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

- motivacija kupca in prodajalca je podobna
- obe strani v poslu sta obveščeni in vsaka deluje s svojimi najboljšimi interesi
- cena predstavlja znesek, ki je normalno povračilo za prodano nepremičnino in na katerega niso vplivali posebni zneski financiranja ali pogoji, usluge, honorarji, stroški in obveznosti, nastali v teku transakcije

Samo ocenjevanje vrednosti nepremičnine se lahko opravi na več načinov in na osnovi analiz. V praksi poznamo naslednje pomembne načine oz. metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin:

- metoda tržnih neposrednih primerjav
- dohodkovna metoda
- stroškovna metoda.

Metoda tržnih neposrednih primerjav

S tem načinom določimo tržno vrednost nepremičnine na osnovi izvedenih prodaj za enako ali zelo podobno nepremičnino. Metoda temelji na načelu, da kupec ni pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kakor znašajo stroški pridobitve podobne nepremičnine z enako koristnostjo.

Način tržnih neposrednih primerjav ima običajno tri stopnje:

- na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih nepremičnin
- potrebno je preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki in transakcije pri katerih se poraja dvom o poštenih tržni vrednosti transakcije
- Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih prodaj in obravnavano nepremičnino z vrednotenjem vsake razlike, ki jo prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo pošteno tržno vrednost nepremičnine

Dohodkovna metoda

Dohodkovna metoda temelji na osnovi njene produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dobička ob primerni stopnji kapitalizacije. Bodoči dobiček je realno načrtovan čisti dobiček, ki ga ocenjevana nepremičnina ob primerni rabi ustvari ne letni ravni. Pri kmetijskih zemljiščih je dobiček izračunan na osnovi načrtovanega donosa ob upoštevanju kakovosti zemljišče, omejitvenih faktorjev in realnega upoštevanja vpliva faktorjev, ki lahko vplivajo na dohodek (lokacije, oblika parcele, dostop, vrsta koriščenja parcele). V kombinaciji s primerjavo razvoja trga kmetijskih zemljišč je možno na osnovi izvedenih primerljivih prodaj oceniti tudi verjetnost, koliko več je možni kupec ponuditi za omenjeno nepremičnino.

Ob možni trajni izgubi kmetijskega zemljišča za izračun uporabimo vrednost bodočega prihodka. Vrednost nepremičnine je po dohodkovni metodi izračunana s pomočjo naslednje formule:

$$V = \frac{I}{R}$$

Kjer je:

V = vrednost nepremičnine

I = neto dohodek (dobiček)

R = stopnja kapitalizacije

Za vsako ocenjevano območje, kjer se nahajajo kmetijska zemljišča si je potrebno izbrati primeren kolobar, ki je na območju tudi razširjen v praksi. Upoštevani so pridelki, ki jih lahko dosegamo v tem območju na najboljših njivah ob upoštevanju dobre kmetijske prakse in uveljavljene agrotehnike. Kolobar je sestavljen na osnovi povprečnega setvenega koledarja Društva sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije in je osnova za izračun dohodka na teh zemljiščih.

Stroškovna metoda

Po tem načinu ocenjujemo vrednost nepremičnine na temelju nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov za nadomestitev podobne nepremičnine za enak namen.

Ob tem je potrebno vrednost obstoječe (stare) nepremičnine (brez zemljišča, ki ne zastara) ustrezno zmanjšati za fizično poslabšanje, funkcionalno in gospodarsko zastaranje.

Metoda temelji na predpostavki, da obveščeni kupec za nepremičnino ne bo plačal več kot pa znaša strošek nabave nove nepremičnine za isti namen. Zato je vrednost nepremičnine enaka stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski strošek), ali podobne uporabnosti (nadomestitveni strošek), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja, funkcionalnega in gospodarskega zastaranja (amortizacije).

7 OPIS ZEMLJIŠČ IN UGOTOVITVE NA TERENUParcela pod zap. št. 1 in 2

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
2759575	330/3	62-Zenkovci	984 m ²	58	Travnik
4019449	402	62-Zenkovci	520 m ²	58	Njiva, Zelenica

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
2759575	330/3	Simon HORVAT	1/1	Kmetijsko zemljišče
4019449	402	Simon HORVAT	1/1	Kmetijsko zemljišče

Ob terenskem ogledu, ortoposnetkov in pri pregledu dokumentacije o zemljišču sem ugotovil naslednje:

Obe parceli se nahajata na robu naselja Zenkovci. Parcela št: 330/3 je v naravi travnik, medtem ko je parcela št: 402 v naravi delno njiva, del površine pa se koristi kot zelenica – ohišnica. Celotna površina je ravna brez depresij. Oblika parcel je pravilna.

Na obeh parcelah je možna uporaba vse kmetijske mehanizacije v delu, ki je v naravi travnik in njiva. Dostop do parcele št: 330/3 je urejen neposredno iz ceste, medtem ko je dostop do parcele št: 402 možen preko parcele št:330/3 ali preko sosednjih parcel.

Na tem območju se pojavlja ravninski, distričen psevdoglej, ki je srednje izražen in globok. Gre za tla, ki so nastala na glinah in ilovicah. Tla so srednje težka, globoka kjer prevladuje meljasta ilovica. Na takih tleh se meljasti delci izpirajo v globino, kjer tvorijo neprepustni sloj, ki ne prepušča meteorne vode v globino. Zaradi tega so tla lahko po daljšem deževju dalj časa zasičena z vodo in neprimerna za obdelavo.

To so dobra tla za kmetijsko pridelavo, ki so sposobna zadrževati tudi večjo količino vode v poletnih mesecih.

Slika 1: Parceli št: 330/3 in 402, K.O. 62-Zenkovci



Slika 2: Fotografija parcel, posneta ob ogledu



8 STROKOVNE PODLAGE ZA CENITEV

Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah (MKGP, Uprava za pospeševanje kmetijstva, 2001)

Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji (KGZS, 2011)

Seminarsko gradivo za preizkus strokovnosti sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke

Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč v letu 2023 – Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije

Javno dostopni podatki zemljiškega katastra, <http://prostor.gov.si>

Javno dostopni podatki zemljiške knjige, <http://evlozisce.sodisce.si/esodstvo>

Javno dostopni podatki prostorskega sistema občin PISO, <http://www.geoprostor.net/PisoPortal>

Javno dostopni podatki prostorskega sistema občin IObčina, <http://info.iobcina.si>

Javno dostopni podatki o evidenci trga nepremičnin, <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>

Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken, (Luchterhand 2005)

Bernhard Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, (Haufe 2006)

Sommer, Kröll, Piehler: Grundstücks und Gebäude Wertermittlung, (Haufe 2005)

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017

Pšunder: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, 2003

Pedološka karta Slovenije

9 ODLOČITEV ZA CENILNI PRISTOP IN OSNOVE ZA DOLOČITEV PRIMERNE TRŽNE CENE

Za zemljišče se odločim za cenitev po dohodkovni metodi in po primerjalni metodi. Na koncu obe vrednosti ponderiram tako da iz ponderirane vrednosti dobim prodajno vrednost posamezne parcele.

Po analizi primerljivih prodaj v bližini in v primernem času pregledam vse prodaje kmetijskih zemljišč v bližini, in najprimernejša zemljišča uporabim za primerjavo in na osnovi tega naredim cenitev po primerjalni metodi.

10 PREGLED OPRAVLJENIH PRIMERLIVIH PRODAJ

Na omenjenem območju sem pregledal vse izvršene prodaje zemljišč. V poštev pridejo prodaje iz katerih je možno razbrati ceno za posamezno parcelo ali pa več parcel, če le te tvorijo celoto.

Izločim vse prodaje, ki vsebujejo kakršenkoli objekt ali gozd, ter vse prodaje, v katerih se prodajajo zemljišča na različnih lokacijah, saj iz teh prodaj ni mogoče razbrati cene za posamezno parcelo, ki je primerna za primerjavo.

Po pregledu ponudbe kmetijskih zemljišč na tem območju, ki so objavljene na oglasni deski UE Murska Sobota je opaziti občutno rast cen v letih 2020, 2021 in 2022 na nekaterih območjih, predvsem v ravninskem delu Prekmurja.

11 OCENITEV PO DOHODKOVNI METODI

Za območje, kjer se nahajajo kmetijska zemljišča sem si izbral spodaj navedeni kolobar, ki je v teh krajih razširjen. Pridelki so povprečni, ki jih lahko dosegamo v teh krajih na najboljših njivah. Kolobar je sestavljen na osnovi povprečnega setvenega koledarja Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, in je osnova za izračun dohodka na kmetijskem zemljišču. Točka je preračunu na potencialni dobiček na njivi s 100 bonitetnimi točkami.

Cenitev je narejena po dohodkovni metodi glede na kolobar z upoštevanjem faktorja kakovosti zemljišča in zmožnosti doseganja pridelka, glede na kolobar in na pridelek na najboljših njivah. Pri izračunu so upoštevani tudi faktorji, ki imajo neposreden vpliv na tržno ceno zemljišča.

Izračunan dobiček, ki ga je treba pri tržni dohodkovni metodi izračuna vrednosti kmetijskega zemljišča upoštevati se na podlagi strokovne presoje za najboljše kmetijsko zemljišče v povprečju upošteva v višini 30% čistega dohodka, preostalih 70% dohodka pa predstavljajo stroški dela in stroški pripadajoče amortizacije.

	<i>Delež zastopanosti</i>	<i>Pridelek kg/m²</i>	<i>Cena EUR/kg</i>	<i>Vrednost EUR/kg</i>	<i>Stroški %</i>	<i>Stroški EUR/m²</i>	<i>Dohodek EUR/m²</i>	<i>Dobiček EUR/m²</i>
Pšenica	45%	1,0000	0,1810	0,0815	0,69	0,056	0,0252	0,0076
naknadni	45%	3,0000	0,0120	0,0162	0,70	0,011	0,0049	0,0015
Koruza	38%	1,3000	0,1700	0,0840	0,86	0,072	0,0118	0,0035
Vrtnine	4%	4,0000	0,3100	0,0496	0,75	0,037	0,0124	0,0037
Krompir	3%	4,0000	0,3500	0,0420	0,73	0,031	0,0113	0,0034
Oljnice	10%	0,4500	0,4500	0,0203	0,76	0,015	0,0049	0,0015
Subvencija	100%	0,0000	0,0676	0,0676	0,00	0,000	0,0676	0,0203
Skupaj	100%			0,3611		0,2906	0,1381	0,0414
Skupaj za 100 bonitetnih točk				0,4199		0,3379	0,1605	0,0482

Na podlagi lastnosti zemljišča ocenjujem, da se vrednost zemljišča lahko poveča ali zmanjša za vpliv ekonomskih dejavnikov-faktorjev, in sicer za naslednje odstotke:

- lokacija	-50%	+50%
- način koriščenja zemljišča	-50%	+50%, vrtovi do +100%
- dostop do parcele	-15%	+15%
- velikost in oblika parcele	-15%	+15%

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcele</i>	<i>Lokacija</i>	<i>Dostop</i>	<i>Oblika</i>	<i>Način koriščenja</i>	<i>SKUPAJ</i>
2759575	330/3	5,00%	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%
4019449	402	10,00%	0,00%	0,00%	20,00%	30,00%

11.1 IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ PO DOHODKOVNI METODI

Parametri potrebni za izračun vrednosti zemljišča:

V _ tržna vrednost v EUR

P = površina parcele

čd = (čisti dobiček na m² na najboljših zemljiščih – 0,0482 EUR/ m²)

F.zemlj = faktor zemljišča

F.ekd = ekonomski dejavniki

p.d. = pričakovan donos (1,5 %)

$$V = \frac{P * \text{čd} * \text{f.ekd} * \text{F.zemlj}}{p.d}$$

ID parcele	Št.parcele	Vrsta rabe	Površina	F.zemlj.	ED	Delež	Vrednost deleža
2759575	330/3	Travnik	984 m ²	58	1,10	1/1	2.017,30 EUR
4019449	402	Njiva, Zelenica	520 m ²	58	1,30	1/1	1.259,88 EUR
SKUPAJ							3.277,18 EUR

12 OCENITEV PO PRIMERJALNI METODI

Za potrebe ocenjevanja po primerjalni metodi je najprej potrebno pregledati primerljive prodaje in izbrati najustreznejše. Takoj izločimo naslednje prodaje:

- Prodaje iz katerih ni možno razbrati prodajne cene posamezne nepremičnine (ali prodaja vsebuje gozdna zemljišča oz. objekte)
- Prodaje ki vsebuje zemljišča na različnih lokacijah, objavljena cena pa velja za celoto
- Prodaje ki se zgodijo med sorodniki
- Prodaje z nizko ali visoko ceno.

Prodajo kmetijskih zemljišč ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11, 58/12, 27/16 in 27/17).

Za primerljive prodaje izberem vsaj 3 prodaje, ki se najbolj približajo ocenjevani nepremični. Izbor je nemalokrat težak, sploh če ni dovolj primerljivih prodaj, in bi po metodi primerljivih prodaj lahko naredili veliko napako.

Upoštevamo samo tiste primerljive prodaje, ki so preverjene tudi v zemljiški, knjigi, kar potrjuje, da je prodaja res bila izvršena.

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	62-Zenkovci	53-Bodonci	71-Strukovci	76-Gorica
Transakcija		661894	646269	653475
Št. Parcele	330/3	113/6,113/7,113/	395	780,779,778
Prodajna cena		7.000,00 €	13.000,00 €	8.000,00 €
Datum posla		Junij 2022	Marec 2022	April 2022
Velikost zemljišča	984	2948	4726	2797
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,3745 €	2,7507 €	2,8602 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	0,90	0,90	0,90
Dostop do zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Oblika zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	0,90	1,00
Drugo (solastnina)	1	1,000	1,000	1,000
Čas prodaje	1	1,056	1,093	1,105
Faktor prilagoditve	1	0,950	0,885	0,995
Primerjalna vrednost		2,257 €	2,435 €	2,844 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost	2,5275 €	0,9027 €	0,4871 €	1,1378 €
Vrednost deleža	2.487,06 €			

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	62-Zenkovci	53-Bodonci	71-Strukovci	76-Gorica
Transakcija		661894	646269	653475
Št. Parcele	402	113/6,113/7,113/	395	780,779,778
Prodajna cena		7.000,00 €	13.000,00 €	8.000,00 €
Datum posla		Junij 2022	Marec 2022	April 2022
Velikost zemljišča	520	2948	4726	2797
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,3745 €	2,7507 €	2,8602 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	1,10	1,30	1,15
Dostop do zemljišča	1	0,95	0,95	0,95
Koriščenje zemljišča	1	1,05	1,05	1,00
Oblika zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča	1	1,00	0,90	1,00
Drugo (solastnina)	1	1,000	1,000	1,000
Čas prodaje	1	1,056	1,093	1,105
Faktor prilagoditve	1	1,159	1,276	1,207
Primerjalna vrednost		2,751 €	3,509 €	3,453 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost	3,1835 €	1,1005 €	0,7018 €	1,3812 €
Vrednost deleža	1.655,42 €			

13 PONDERIRANJE VREDNOSTI IZ OBEH METOD

Za potrebe določitve tržne cene primerjam cene zemljišč, dobljene po obeh metodah ocenjevanja. Vrednosti ponderiram in iz ponderirane vrednosti dobim pravično tržno ceno nepremične. Ponderirane cene in postopek je prikazan v naslednji tabeli.

13.1 Tabela ponderiranih vrednosti dobljenih po obeh metodah

ID Parcele	Št. parcele	Vrsta rabe	Površina	Vrednost doh. metoda	Utež doh. metoda	Vrednost prim. metoda	Utež prim. metoda	Vrednost zemljišča
2759575	330/3	Travnik	984 m ²	2.017,30 €	0,20	2.487,06 €	0,80	2.393,11 €
4019449	402	Njiva, Zelenica	520 m ²	1.259,88 €	0,20	1.655,42 €	0,80	1.576,31 €

14 KONČNA TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
2759575	330/3	62-Zenkovci	Travnik	984 m ²	1/1	2.393,11 €
4019449	402	62-Zenkovci	Njiva, Zelenica	520 m ²	1/1	1.576,31 €
SKUPAJ						3.969,42 €

15 TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ SKUPAJ ZNAŠA na dan 18.april 2023

PV = 3.969,42 EUR

Sodni izvedenec in cenilec
Miran TORIČ univ.dipl.ing.agr.

