



Milenka Černe Cizerl, univ.dipl.inž.agr.
Sodna izvedenka in cenilka za kmetijstvo – splošno
Sodna cenilka za kmetije in kmetijska zemljišča
Sodna izvedenka za kmetije in kmetijska zemljišča
Placar 28
2253 Destrnik

OKRAJNO SODIŠČE V ORMOŽU
PREJETO

22. 11. 2023

CENILNO POROČILO

v izvršilni zadevi upnika: **EOS KSI d.o.o.**, Letališka 33, p. Ljubljana, ki ga zastopa pooblaščenec odvetnik Gregor Velkaverh, zoper dolžnico: **Stanislava MITROVIĆ**, stan. Ptujška c. 13/d, p. Ormož, zaradi izterjave zneska 125.182,10 s pp. (izvršilna zadeva tega sodišča I 11/2017),

ter

v pridruženi izvršilni zadevi upnika: **EOS KSI d.o.o.**, Letališka 33, p. Ljubljana, ki ga zastopa pooblaščenka Odvetniška družba Velkaverh, Štravs, Podgornik, o.p., d.o.o., zoper dolžnico: **Stanislava MITROVIĆ**, stan. Ptujška c. 13/d, p. Ormož, zaradi izterjave zneska 17.005,30 s pp. (izvršilna zadeva tega sodišča VL 29617/2017)

Opr.št.: I 11/2017 pri Okrajnem sodišču v Ormožu

Cenilno poročilo izdelala:

Milenka Černe Cizerl, univ.dipl.inž.agr.
Placar 28, 2253 Destrnik
Sodna izvedenka in cenilka za kmetijstvo – splošno
Sodna izvedenka in cenilka za kmetije in kmetijska zemljišča



V Placarju, dne 20.11.2023

POVZETEK

1. **ZADEVA:** Cenilno poročilo za potrebe izvršilne zadeve I 11/2017 pri Okrajnem sodišču v Ormožu
2. **IDENTIFIKACIJA IN STATUS CENILKE:** Cenilno poročilo je izdelala Milenka Černe Cizerl, univ.dipl.inž.agr., Placar 28, 2253, Destrnik, stalna sodna cenilka za kmetije in kmetijska zemljišča, leto imenovanja 2004, stalna sodna izvedenka za kmetije in kmetijska zemljišča, leto imenovanja 2004
3. **IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA POROČILA:** Naročnik cenilnega poročila je Okrajno sodišče v Ormožu, Ptujška cesta 8 C, 2270 Ormož
4. **NAMEN NALOGE:** ocenitev tržne vrednosti kmetijskih nepremičnin, parc. št. 1037/1-del, 1038 in 1039/1, vse k.o. Veliki Brebrovnik (300), in parc. št. 649/1 in 650/1, obe k.o. Hum (314), na dan cenitve
5. **PODLAGA VREDNOSTI PO MSOV:** Glede na namen in metodologijo ocenjevanja nepremičnin je bila uporabljena podlaga vrednosti tržna vrednost
6. **METODOLOGIJA:** Pri oceni vrednosti nepremičnin so bili uporabljeni način tržnih primerjav oziroma tržni način, dohodkovni in stroškovni način
7. **DATUM PREJEMA NAROČILA:** 6.11.2023
8. **DATUM IN URA OGLEDA NEPREMIČNIN:** 18.11.2023 od 10.00 h – 11.00 h
9. **DATUM VELJAVNOSTI POROČILA:** 20.11.2023
10. **OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNIN ZNAŠA NA DAN CENITVE:** 32.026,00 EUR
11. **OMEJITVENI POGOJI:**
 - Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, so povzeti iz virov, za katere cenilka meni, da so zanesljivi; cenilka ni odgovorna za pravilnost podatkov navedenih virov.
 - Naročnik in njegovi predstavniki so zagotovili, da so informacije in podatki, ki so jih posredovali cenilki, popolni in točni; z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
 - Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika ali cenilke.
 - Cenilka ni dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji ali okoliščine od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
 - Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu, in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
 - Cenilka ni dolžna pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če je to posebej predhodno dogovorjeno.

CENILNO POROČILO

Tržna vrednost kmetijskih nepremičnin,

- parc. št. 1037/1-del, 1038 in 1039/1, vse k.o. Veliki Brebrovnik (300), in
- parc. št. 649/1 in 650/1, obe k.o. Hum (314),

je 32.026,00 EUR na dan cenitve.

1. Predmet cenilnega poročila

Predmet cenilnega poročila so kmetijske nepremičnine, parc. št. 1037/1-del v izmeri 62 77 m², 1038 in 1039/1, vse k.o. Veliki Brebrovnik (300), in parc. št. 649/1 in 650/1, obe k.o. Hum (314), na dan cenitve. Ostale nepremičnine in dele nepremičnin sta ocenila cenilec gradbene in cenilec gozdarske stroke glede na namensko rabo nepremičnin.

2. Namen cenilnega poročila

Namen izdelave cenilnega poročila je določitev tržne vrednosti predmeta cenilnega poročila v izvršilnem postopku.

3. Naročnik cenilnega poročila

Naročnik cenilnega poročila je Okrajno sodišče v Ormožu, Ptujška cesta 8 C, 2270 Ormož.

4. Lastništvo ocenjevanih nepremičnin

Lastništvo ocenjevanih nepremičnin preverim na spletu iz podatkov elektronske zemljišče knjige, dne 17.11.2023.

Lastnica nepremičnin, parc. št. 1037/1-del, 1038 in 1039/1, vse k.o. Veliki Brebrovnik (300), in parc. št. 649/1 in 650/1, obe k.o. Hum (314), Stanislava Mitrovič, Ptujška cesta 13/d, 2270 Ormož, v deležu do celote (1/1).

5. Opis, stanje in namenska raba predmetnih nepremičnin

Na podlagi uradnih evidenc zemljiškega katastra (GURS), podatkov o namenski rabi zemljišč v občinskem planu in ogleda ocenjevanih zemljišč na kraju samem, dne 18.11.2023 od 10.00 h do 11.00 h, ob prisotnosti ge. Stanislave Mitrovič, podajam opis predmetnih nepremičnin.

k.o. Veliki Brebrovnik (300)

parc. št. 1037/1-kmetijski del v izmeri 62 77 m², boniteta zemljišča 58, v naravi travnik (raba 1131 začasno travinje) na nagnjenem terenu (povprečno 26 % nagiba), dostop primeren, možna je strojna obdelava, parcela se nahaja v območju najboljših kmetijskih zemljišč;

parc. št. 1038 v izmeri 45 06 m², boniteta zemljišča 55, v naravi travnik (raba 1300) na nagnjenem terenu (povprečno 28 % nagiba), dostop primeren, možna je strojna obdelava, parcela se nahaja v območju drugih kmetijskih zemljišč;



Slika: Predmetne kmetijske nepremičnine v k.o. 300-Veliki Brebrovnik (Foto: M.Č.C.)

parc. št. 1039/1 v izmeri 28 42 m², boniteta zemljišča 55, v naravi travnik (raba 1131 začasno travinje) na zelo nagnjenem terenu (povprečno 34 % nagiba), dostop primeren, možna je strojna obdelava, parcela se nahaja v območju drugih kmetijskih zemljišč;

k.o. Hum (314)

parc. št. 649/1 v izmeri 22 14 m², boniteta zemljišča 58, v naravi travnik (raba 1131 začasno travinje) na rahlo nagnjenem terenu (povprečno 14 % nagiba), dostop primeren, možna je strojna obdelava, parcela se nahaja v območju drugih kmetijskih zemljišč;

parc. št. 650/1 v izmeri 52 10 m², boniteta zemljišča 61, v naravi vinograd (opis spodaj) na betonsko-žični opori (raba 1211) in travnik na nagnjenem terenu (povprečno 25 % nagiba), dostop primeren, možna je strojna obdelava, parcela se nahaja v območju drugih kmetijskih zemljišč.



Slika: Vinograd na parceli št. 650/1 in zemljišče s parc. št. 649/1, obe k.o. 314-Hum (Foto: M.Č.C.)

Vinograd (raba 1211) leži na primerni lokaciji, dostop je primeren, je zasajen na betonsko žičnati opori, na nagnjenem pobočju (povprečno 25 % nagiba), je približno 25 do 30 let star, lega je jugovzhodna in južna, povprečna ekspozicija 149°, razdalje sajenja so 1,0-1,2 m × 2-2,5 m, relief je gladek, možna je strojna obdelava, vinograd obsega GERK št. 1517846, skupna bruto površina vinograda je 0,2972 ha, lega primerna, vinograd neustrezno oskrbovan, prisoten napad zlate trsne rumenice, sortiment ustrezen.



Slika: Trajni nasad vinograd na parceli št. 650/1 k.o. 314-Hum (Foto: M.Č.C.)

Kmetijska zemljišča ležijo na nagnjenem terenu v občini Ormož, dostop do kmetijskih zemljišč je primeren, omogočena je strojna obdelava, relief je gladek do naguban, raba je začasno travinje (1131), travnik (1300) in vinograd (1211), zemljišča imajo proizvodne omejitve v naklonu.

6. Izbrana podlaga vrednosti in njena definicija

V navedenem postopku je potrebno oceniti vrednost predmetnih nepremičnin na dan cenitve. Namen ocenjevanja vrednosti določa podlago vrednosti.

Izbrana podlaga vrednosti je tržna vrednost.

Definicija izbrane podlage vrednosti (povzeto po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, 2017, MSOV 104 – Podlage vrednosti, t. 30.1 Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost):

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo 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.

Ocenjena tržna vrednost je lahko enaka, večja ali manjša od tržne cene. Tržna vrednost ni dejstvo, ampak mnenje o najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko nepremičnino ali sredstvo v menjavi ali gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

7. Predpostavke in posebne predpostavke

Poleg navedbe podlage vrednosti je treba pogosto postaviti tudi eno ali več predpostavk za jasno opredelitev bodisi stanja sredstva v hipotetični menjavi bodisi okoliščin, v katerih se predpostavlja menjava vrednosti. Take predpostavke lahko pomembno vplivajo na vrednost. Predpostavke v navedenem ocenjevanju vrednosti nepremičnin so naslednje:

- kmetijska zemljišča imajo proizvodne omejitve v nagibu (povprečno do 34 %),
- za navedeno območje je značilna nizka stopnja povpraševanja po tovrstnih kmetijskih zemljiščih, kar posledično vpliva, da se tržne cene oblikujejo na nižjem nivoju,
- to je lokacija, kjer so realizirane tržne cene kmetijskih zemljišč med nižjimi tega območja,
- v današnjem času je pomemben kupec kmetijskih zemljišč državni SKZG RS (Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS), ki odkupuje kmetijska zemljišča takšnih lastnosti, ki jih lahko odda v dolgoročni zakup.

Posebnih predpostavk ni bilo ugotovljenih s strani ocenjevalke tržne vrednosti nepremičnin.

8. Metodologija

V osnovi na mednarodnem nivoju tržno vrednotenje (ocenjevanje) nepremičnin in s tem tudi kmetijskih, gozdnih in drugih zemljišč ter objektov definirajo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (<http://www.ivsc.org/>).

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (tudi Slovenski poslovno finančni standardi) navajajo, da je za določitev tržne vrednosti nepremičnin možno uporabiti tri načine:

- a./ način primerljivih prodaj;
- b./ dohodkovni način;
- c./ stroškovni način;

s tem, da sta za vrednotenje zemljišč brez investicij na njih, uporabna prva načina.

Glede na poprej navedeno v danem primeru uporabim:

- za kmetijska zemljišča, način primerljivih prodaj ali tržni način ter za kontrolo tudi dohodkovni način,
- za trajni nasad vinograd, stroškovni način.

Operativno vrednotenje kmetijskih zemljišč podrobno definirajo Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč št. 4, datirane september 2017, ki jih je sprejel Upravni odbor Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev kmetijske stroke Slovenije na seji dne 11.9.2017 in se uporabljajo po objavi na zaprtem delu spletne strani ZSICkmet od 1.1.2018 naprej, proizvodni kolobarji posodobljeni v letu 2023.

V navedenem postopku je potrebno oceniti vrednost predmetnih nepremičnin na dan smrti zapustnice. Namen ocenjevanja vrednosti določa podlago vrednosti. Podlaga vrednosti je *tržna vrednost*, ki predstavlja ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo 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. Ocenjena tržna vrednost je lahko enaka, večja ali manjša od tržne cene. Tržna vrednost ni dejstvo, ampak mnenje o najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko nepremičnino ali sredstvo v menjavi ali gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

9. Izjava cenilke

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, ki so prikazani v cenitvi, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu, in da so to nepristranske analize, mnenja in sklepi;
- nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), kateri se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika, ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora;
- sem osebno opravila pregled stvari, ki so predmet tega poročila in
- pri izdelavi cenitve mi ni nihče nudil pomembne strokovne pomoči.

10. Izračun tržne vrednosti nepremičnin na dan cenitve

Za izračun tržne vrednosti predmeta cenilnega poročila mnenja sem uporabila način primerljivih prodaj oziroma tržni način ter za primerjavo še dohodkovni način. Med kmetijska zemljišča spadajo naslednje parcele oziroma deli parcel: parc. št. 1037/1-del v izmeri 62 77 m², 1038 in 1039/1, vse k.o. Veliki Brebrovnik (300), in parc. št. 649/1 in 650/1, obe k.o. Hum (314).

Vrste dejavnikov, ki vplivajo na višino tržne vrednosti kmetijskih zemljišč so:

- lokacija zemljišča, najpomembnejši dejavnik, za nakup so zanimivejša zemljišča ob naselju, ki imajo možnost rabe kot vrt ali možnost rabe za postavitve trajnega nasada ali možnost spremembe namembnosti v nekmetijsko rabo,
- kvaliteta zemljišča, boniteta,
- dostop do zemljišča,
- naklon zemljišča,
- koriščenje zemljišča, njiva, vrt, travnik, pašnik, v zaraščanju, ipd.,
- oblika zemljišča,
- velikost zemljišča,
- čas prodaje,
- pogoji prodaje in
- vpliv vira podatkov.

Kmetijska zemljišča ležijo na nagnjenem terenu v občini Ormož, dostop do kmetijskih zemljišč je primeren, omogočena je strojna obdelava, relief je gladek do naguban, raba je začasno travinje (1131), travnik (1300) in vinograd (1211), zemljišča imajo proizvodne omejitve v naklonu.

Izračun 1 m² kmetijskega dela zemljišča, parcele št. 1037/1-del k.o. Veliki Brebrovnik (300) je v spodnji tabeli.

Pri pregledu realiziranih prodaj sem našla tri primerljive prodaje s tega področja:

- kmetijsko zemljišče, parc. št. 523/2, k.o. Hum (314), občina Ormož, površina zemljišča 1,81 ha, boniteta 53, **realizirana tržna cena 1,94 EUR/m²**, njiva (raba 1100) na ravnini (nagib povprečno 5 %), dostop primeren, območje najboljših kmetijskih zemljišč, čas prodaje september 2023;
- kmetijsko zemljišče, parc. št. 725/3, k.o. Veliki Brebrovnik (300), občina Ormož, površina zemljišča 0,22 ha, boniteta 62, **realizirana tržna cena 1,50 EUR/m²**, travnik

- (raba 1300) na rahlo nagnjenem terenu, brez nagiba, dostop primeren, območje drugih kmetijskih zemljišč, čas prodaje december 2022; in
- kmetijsko zemljišče, parc. št. 882/2, k.o. Veliki Brebrovnik (300), občina Ormož, površina zemljišča 0,20 ha, boniteta 56, **realizirana tržna cena 1,79 EUR/m²**, travnik (raba 1300), nagib povprečno 14 %, dostop primeren, območje najboljših kmetijskih zemljišč, čas prodaje april 2023.

Tabela: Izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča parc. 1037/1-del k.o. Veliki Brebrovnik (300)

Postavka	Prim. zemlj. 1	Prim. zemlj. 2	Prim. zemlj. 3	Ocenjevano zemljišče
Katastrska občina	Hum	Veliki Brebrovnik	Veliki Brebrovnik	Veliki Brebrovnik
Leto	2023	2022	2023	2023
Boniteta	53	62	56	58
Vrsta zemlj.-plan	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
Vrsta rabe	njiva	travnik	travnik	travnik
1/ Faktor lokacija	-5	0	0	
2/ Faktor kvaliteta	-10	-5	-5	
3/ Faktor dostop	-5	0	-5	
4/ Faktor oblika	0	0	0	
5/ Faktor velikost	-5	-3	0	
6/ Faktor koriščenje	-5	-2	-10	
7/ Faktor čas prodaje	0	0	0	
8/ Faktor pogoji prod.	0	0	0	
9/ Vpliv vira	0	0	0	
Realizirana prodaja €/m ²	1,94	1,50	1,79	
Povprečen faktor prilagoditve	-0,30	-0,10	-0,20	
Primerljiva tržna vrednost v €/m²	1,358	1,350	1,432	1,380
IZBIRA VREDNOSTI EUR/M²				1,38

parc. št. 1037/1-del k.o. Veliki Brebrovnik (300) v izmeri 62 77 m², boniteta zemljišča 58, vrednost 1m² površine je 1,38 EUR; 62 77 m² × 1,38 EUR/m² = **8.662,00 EUR**

Tržna vrednost nepremičnine, parc. št. 1037/1-del k.o. Veliki Brebrovnik (300), znaša 8.662,00 EUR na dan cinitve.

Izračunana tržna vrednost 1,38 EUR za 1 m² je primerna tržna vrednost glede na zgoraj opisane lastnosti obravnavanega zemljišča, njegovo lokacijo, dostop, lastnosti tal, lego, teren in način koriščenja, prav tako pa je v skladu s povprečnimi realiziranimi tržnimi cenami na tem območju v današnjem obdobju.

Za primerjavo uporabim še dohodkovno metodo določanja tržne vrednosti nepremičnin.

Formula za izračun tržne vrednosti kmetijskega zemljišča po dohodkovnem načinu je naslednja:

$$V = (P \times \text{čd} \times ED \times \text{bon.t.})/pd;$$

Pri čemer je:

V – tržna vrednost zemljišča v EUR

P – površina zemljišča v m²

čd – čisti dobiček 1m² najboljšega zemljišča danega območja v EUR
 ED – faktor ekonomskih dejavnikov
 bon.t. – bonitetne točke ocenjevanega zemljišča
 pd – pričakovan donos

Ob uporabi dohodkovne metode pri cenitvi kmetijskih zemljišč pa moramo preveriti, da se dobljeni rezultati nahajajo znotraj tržnih cen okvirno primerljivih prodaj.

Tabela: Podravska regija, gričevnat in hribovit predel, 2023

Kolobar	Delež	Pridelek	Cena	vrednost	Proizvodni+fiksni stroški	RČ. dohodek	RČ čisti dobiček
Kultura	%	kg/m ²	EUR/kg	EUR/m ²	% EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²
Pšenica	0,2000	0,8000	0,3500	0,0560	69	0,0390	0,0170
Naknadni posevki	0,2000	3,0000	0,0600	0,0360	70	0,0250	0,0110
Koruzna	0,3000	1,2000	0,3100	0,1120	86	0,0960	0,0160
Krompir	0,1600	3,8000	0,4000	0,2430	73	0,1780	0,0660
Vrtnine	0,0400	3,8000	0,4500	0,0680	75	0,0510	0,0170
TDM	0,2800	4,0000	0,0600	0,0670	56	0,0380	0,0300
Oljnice	0,0200	0,3500	0,6500	0,0050	76	0,0030	0,0010
Subvencija	1,0000	0,0000	0,0380	0,0380	00	0,0000	0,0380
Skupaj	1,0000			0,6250		0,4300	0,1950
Skupaj za 100 b.t.				0,6790		0,4670	0,2120

Faktor bonitete zemljišča je podan v javno dostopnih podatkih. Izračun ekonomskega dejavnika: lokacija -15 %, ker gre za zemljišče, kjer je nizka stopnja povpraševanja po kmetijskih zemljiščih; način koriščenja zemljišča -5 %, za travnik; dostop: -5 %; velikost in oblika: ni dodatka; skupno -25 %; faktor ekonomskih dejavnikov je tako 0,75. Pričakovan donos je 2 %. Podatek o čistem dobičku je vzet iz zgornje tabele.

Izračun tržne vrednosti parc. št. 1037/1-del k.o. Veliki Brebrovnik (300):

$$V = (P \times \text{čd} \times \text{ED} \times \text{bon.t.}) / \text{pd}$$

$$V = (62\,77 \text{ m}^2 \times 0,0640 \text{ EUR/m}^2 \times 0,75 \times 58/100) / 0,02 = 62\,77 \text{ m}^2 \times 1,389 \text{ EUR/m}^2;$$

privzamem 1,38 EUR/m²;

kar je v skladu z zgoraj uporabljenim načinom primerljivih prodaj oziroma tržnim načinom.

V spodnji tabeli je izračun tržne vrednosti obravnavanih kmetijskih zemljišč (podrobni izračuni vrednosti parcel so shranjeni pri cenilki).

Tabela: Izračun tržne vrednosti kmetijskih nepremičnin v k.o. Veliki Brebrovnik (300) in k.o. Hum (314)

Parcela št.	Boniteta zemljišča	Površina v m ²	Vrednost v EUR/m ²	Vrednost skupaj v EUR
k.o. Veliki Brebrovnik (300)				
1037/1-del	58	62 77	1,38	8.662,00
1038	55	45 06	1,38	6.218,00
1039/1	55	28 42	1,38	3.922,00
k.o. Hum (314)				
649/1	58	22 14	1,90	4.207,00
650/1	61	52 10	1,50	7.815,00
Skupaj		2 10 49		30.824,00

Izračun tržne vrednosti trajnega nasada (vinograda)

Pri ocenjevanju trajnih nasadov povečamo vrednost zemljišča za neamortizirani del valorizirane vrednosti investicij v trajni nasad, v našem primeru v vinograd. Vrednost vinograda ocenimo tako, da seštejemo vrednost zemljišča, ki je že ocenjeno zgoraj in vrednost nasada. Vrednost vinograda je enaka neamortiziranemu delu valorizirane vrednosti investicije, ki zajema stroške priprave zemljišča, sajenje, ograje, opore, protitočne mreže in stroške oskrbe nasada, dokler vrednost proizvodnje v tekočem letu ne preseže stroškov oskrbe nasada.

Vrednost nasada v rodnosti izračunamo z naslednjo enačbo:

$$V_n = V_i \times (A - R) / A ; \text{ pri čemer je}$$

V_n – vrednost nasada,

V_i – vrednost investicije,

A – amortizacijsko obdobje (rodna doba) v letih in

R – število let, ko je rastlina že v polni rodnosti.

Vinograd (raba 1211) leži na primerni lokaciji, dostop je primeren, je zasajen na betonsko žičnati opori, na nagnjenem pobočju (povprečno 25 % nagiba), je približno 25 do 30 let star, lega je jugovzhodna in južna, povprečna ekspozicija 149°, razdalje sajenja so 1,0-1,2 m × 2-2,5 m, relief je gladek, možna je strojna obdelava, vinograd obsega GERK št. 1517846, skupna bruto površina vinograda je 0,2972 ha, lega primerna, vinograd neustrezno oskrbovan, prisoten napad zlate trsne rumenice, sortiment ustrezen.



Slika: Vinograd na zemljišču parc. št. 650/1 k.o. 314-Hum (Foto: M.Č.C.)

Ocenjevanje vrednosti vinograda, skupna bruto površina 29 72 m², neto površina 26 75 m², starost vinograda 25 do 30 let, že amortiziran, razdalje sajenja 1,0-1,2 m × 2-2,5 m, vinograd na nagnjenem terenu (srednje težke razmere), vzamem varianto kalkulacije po skupnih stroških, z DDV, za nasad v srednje težkih razmerah, življenjska doba vinograda 30 let, doba polne rodnosti 27 let. Na vrednost nasada vpliva še stanje oskrbe nasada in ustreznost sortimenta. Ker je nasad že amortiziran, upoštevam 15 % nadomestitvenih stroškov.

$$V_n = V_i \times (A - R) / A$$

$V_n = 42.780 \text{ EUR/ha} \times 0,2675 \text{ (neto površina vinograda)} \times 15 \% \times 0,7 \text{ (oskrba nasada, pojav zlate trsne rumenice)} = \mathbf{1.202,00 \text{ EUR}}$

Vrednost trajnega nasada je 1.202,00 EUR.

Seštejem vrednost kmetijskih zemljišč in trajnega nasada (vinograda):

- vrednost kmetijskih zemljišč.....	30.824,00 EUR
- vrednost vinograda.....	1.202,00 EUR
- SKUPAJ.....	32.026,00 EUR

Tržna vrednost kmetijskih nepremičnin,

- parc. št. 1037/1-del, 1038 in 1039/1, vse k.o. Veliki Brebrovnik (300), in
- parc. št. 649/1 in 650/1, obe k.o. Hum (314),

je 32.026,00 EUR na dan cenitve.

Tržna vrednost kmetijskih nepremičnin,

- **parc. št. 1037/1-del, 1038 in 1039/1, vse k.o. Veliki Brebrovnik (300), in**
- **parc. št. 649/1 in 650/1, obe k.o. Hum (314),**

je 32.026,00 EUR na dan cenitve.

11. Viri in literatura

Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč (Združenje sodnih cenilcev in izvedencev kmetijske stroke Slovenije, Ljubljana 2023).

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin (dr. I. Pšunder, mag. M. Torkar, Ljubljana 2003).

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standard Committee, London 2007, 2013 in kasnejše).

Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 47/04).

Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/10).

Aktivne objave ponudb za prodajo kmetijskih in gozdnih zemljišč (Državni portal RS, E uprava, Ljubljana 2023).

Trgoskop (Geodetski inštitut Slovenije, Ljubljana, 2023).

Vrednotenje nepremičnin (dr. B. Grum, Nova Gorica 2012).

Evidenca trga nepremičnin (GURS, Ljubljana 2023).

CENITEV PRIPRAVILA:

Milenka Černe Cizerl, univ.dipl.inž.agr.

