

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

Številka: 59-C-2023

Cezanjevci, 29. november 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 27. oktobra 2023

Zadeva: I 210/2023

Upnik:

REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 LJUBLJANA

Dolžnik:

Andrej KOŠALIN, Grad 3, 9264 GRAD

Valuta cenitve: 29.november 2023

Ogled zemljišč:

Ogled vseh zemljišč je bil opravljen dne 24.novembra 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
2351490	2024	38-Grad	Ohišnica, zelenica	1509 m ²	1/1	2.663,12 €
4702405	2025	38-Grad	V zaraščanju	1238 m ²	1/1	925,18 €
SKUPAJ						3.588,30 €

4 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV VSEH ZEMLJIŠČ ZNAŠA SKUPAJ na dan 29.november 2023

PV = 3.588,30 EUR

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



5 PODATKI O ZEMLJIŠČIH, NAVEDENIH V SKLEPU

V sklepu je odrejena cenitev nepremičnin, katere sva si s cenilcem gradbene stroke razdelila glede na ugotovitve ob ogledu dokumentacije, prostorskih planov občine Grad in na terenskem ogledu zemljišč po ključu, kot je prikazan v spodnji tabeli.

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Cenilec
2014334	2023	38-Grad	Janez BRUNČIČ, Miran TORIČ
2351490	2024	38-Grad	Miran TORIČ
4702405	2025	38-Grad	Miran TORIČ

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	2351490	2024	38-Grad	1509 m ²	50	Ohišnica, zelenica
2	4702405	2025	38-Grad	1238 m ²	47	V zaraščanju

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 pošteni 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 TERENUParcele pod zap. št. 1 in 2

<i>ID parcele</i>	<i>Št. Parcele</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>	<i>Bon. točke</i>	<i>Stanje v naravi</i>
2351490	2024	38-Grad	1509 m ²	50	Ohišnica, zelenica
4702405	2025	38-Grad	1238 m ²	47	V zaraščanju

<i>ID parcele</i>	<i>Št. parcele</i>	<i>Lastnik</i>	<i>Delež</i>	<i>Namembnost zemljišča v prostorskih planih</i>
2351490	2024	Andrej KOŠALIN	1/1	Kmetijsko zemljišče
4702405	2025	Andrej ŠIJANEC	1/1	Gozdno zemljišče

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

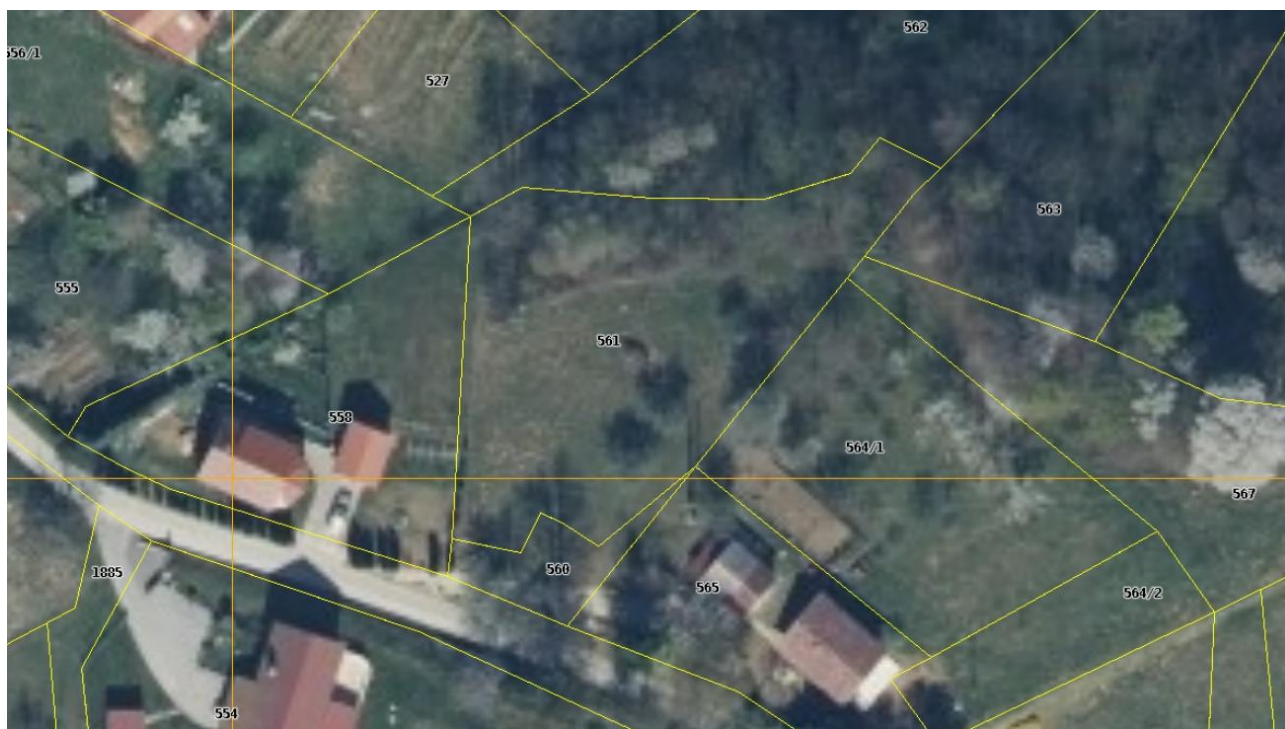
Obe parceli skupaj s parcelo št: 2023, na kateri je zgrajena stanovanjska hiša tvorita celoto. Parcela št.2024 je v naravi v rabi kot ohišnica, na kateri je urejen sadovnjak, zelenica in vrt. Parcela št: 2025 je v naravi parcela v zaraščanju porasla z grmovjem in drevesi. Celotna površina ima nagib proti zahodu, ki pa se na parceli št:2025 poveča.

Ob ureditvi in krčitvi parcele 2025 je možno na parceli urediti vinograd ali pa ekstenzivni sadovnjak. Parcele kot celota imajo urejen dostop po asfaltni cesti.

Na tem območju prevladujejo evtrična rjava tla na pliocenskih sedimentih. Matična osnova so mehke karbonatne kamnine. Gre za srednje težka, zelo globoka tla, kjer prevladuje ilovica. Delno se lahko na pobočjih pojavlja pobočni psevdoglej, ki nastane zaradi spiranja delcev v globino, kjer tvori neprepustni sloj za vodo.

Raba na teh tleh je mešana. Na višje ležečih legah se pojavljajo vinogradi in sadovnjaki, v nižjih legah pa njive in travniki, tam kjer nagib dopušča obdelavo.

Slika 1: Parceli št: 2024 in 2025, K.O. 38-Grad



Slika 2: Fotografija parcele 2024, posneta ob ogledu



Slika 3: Fotografija parcele 2025, 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 IObcina, <http://info.iobcina.si>

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

Statistični urad RS - podatki o stopnji inflacije

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 PRIMERLJIVIH PRODAJ

Na omenjenem območju sem pregledal vse izvršene prodaje zemljišč. V poštrev 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 2021, 2022 in 2023 na nekaterih območjih, predvsem v ravninskem delu, medtem ko so cene zemljišč na Goričkem v letu 2023 padle, zato je tudi mala ponudba zemljišč, in malo sklenjenih poslov.

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</i>	<i>Pridelek</i>	<i>Cena</i>	<i>Vrednost</i>	<i>Stroški</i>	<i>Stroški</i>	<i>Dohodek</i>	<i>Dobiček</i>
	<i>zastopanosti</i>	<i>kg/m2</i>	<i>EUR/kg</i>	<i>EUR/kg</i>	<i>%</i>	<i>EUR/m²</i>	<i>EUR/m²</i>	<i>EUR/m²</i>
Pšenica	45%	1,0000	0,3500	0,1575	0,69	0,1087	0,0488	0,0146
naknadni	45%	3,0000	0,0600	0,0810	0,70	0,0567	0,0243	0,0073
Koruza	38%	1,3000	0,3100	0,1531	0,86	0,1317	0,0214	0,0064
Vrtnine	4%	4,0000	0,4500	0,0720	0,75	0,0540	0,0180	0,0054
Krompir	3%	4,0000	0,4000	0,0480	0,73	0,0350	0,0130	0,0039
Oljnice	10%	0,4500	0,6500	0,0293	0,76	0,0222	0,0070	0,0021
Subvencija	100%	1,0000	0,0380	0,0380	0,00	0,0000	0,0380	0,0114
Skupaj	100%			0,5789		0,4083	0,1705	0,0512
Skupaj za 100 bonitetnih točk				0,6731		0,4748	0,1983	0,0595

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

ID parcele	Št.parcele	Lokacija	Dostop	Oblika	Način korišćenja	SKUPAJ
2351490	2024	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	20,00%
4702405	2025	-10,00%	0,00%	0,00%	-40,00%	-50,00%

Parametri potrebni za izračun vrednosti zemljišča:

p.d. = pričakovan donos (2,0 %)

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

ID parcele	Št.parcele	Vrsta rabe	Površina		F.zemlj.	ED	Delež	Vrednost deleža
2351490	2024	Ohišnica, zelenica	1509	m²	50	1,20	1/1	2.695,14 EUR
4702405	2025	V zaraščanju	1238	m²	47	0,50	1/1	866,02 EUR
SKUPAJ								3.561,16 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, 27/17, 79/17,44/22 in 78/23).

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.

<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	38-Grad	38-Grad	43-Kovačevci	47-Motovilci
Transakcija		637980	755168	690426
Št. Parcele	2024	1909,1910	333	1845
Prodajna cena		4.883,70 €	1.700,00 €	2.000,00 €
Datum posla		Januar 2022	Julij 2023	Januar 2023
Velikost zemljišča	1509	5333	1671	1692
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		0,9158 €	1,0174 €	1,1820 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,30	1,20	1,20
Dostop do zemljišča		1,00	0,95	0,95
Koriščenje zemljišča		1,40	1,30	1,30
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	1,00	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,048	1,032	1,048
Faktor prilagoditve		1,907	1,529	1,553
Primerjalna vrednost		1,747 €	1,556 €	1,836 €
Faktor uteži		0,25	0,25	0,5
Izbrana vrednost	1,7436 €	0,4367 €	0,3890 €	0,9179 €
Vrednost deleža	2.631,09 €			

<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	38-Grad	38-Grad	43-Kovačevci	47-Motovilci
Transakcija		637980	755168	690426
Št. Parcele	2025	1909,1910	333	1845
Prodajna cena		4.883,70 €	1.700,00 €	2.000,00 €
Datum posla		Januar 2022	Julij 2023	Januar 2023
Velikost zemljišča	1238	5333	1671	1692
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		0,9158 €	1,0174 €	1,1820 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,00	0,90	0,90
Dostop do zemljišča		1,00	0,95	0,95
Koriščenje zemljišča		0,80	0,80	0,80
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	1,00	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,048	1,032	1,048
Faktor prilagoditve		0,838	0,706	0,717
Primerjalna vrednost		0,768 €	0,718 €	0,847 €
Faktor uteži		0,25	0,25	0,5
Izbrana vrednost	0,7951 €	0,1919 €	0,1795 €	0,4237 €
Vrednost deleža	984,33 €			

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
2351490	2024	Ohišnica, zelenica	1509 m ²	2.695,14 €	0,50	2.631,09 €	0,50	2.663,12 €
4702405	2025	V zaraščanju	1238 m ²	866,02 €	0,50	984,33 €	0,50	925,18 €

14 KONČNA TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ

ID parcele	Št.parcele	K..O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
2351490	2024	38-Grad	Ohišnica, zelenica	1509 m ²	1/1	2.663,12 €
4702405	2025	38-Grad	V zaraščanju	1238 m ²	1/1	925,18 €
SKUPAJ						3.588,30 €

15 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV VSEH ZEMLJIŠČ ZNAŠA SKUPAJ na dan 29.november 2023

PV = 3.588,30 EUR

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

