



Peter FAJDIGA, sodni cenilec in izvedenec kmetijske stroke

univ.dipl.inž.agr., Dvořakova 8, 2000 Maribor, GSM: 040 21-77-96, e-mail: pfajdiga@gmail.com

CENITVENO POROČILO

CENITEV TRŽNE VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ, PARC. ŠT. 102/6 IN 115
K. O. 587 - CIRINGA

Naročnik: Okrajno sodišče v Mariboru – izvršilna zadeva opr. št. I 422/2023

Maribor, 22. 6. 2023

1.0 SPLOŠNI PODATKI

1.1 IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA

Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičnin sem izdelal sodni cenilec kmetijske stroke in pooblaščen oseba za izvedbo strokovnih del pri izdelavi elaborata spremembe bonitete zemljišča (pooblastilo za bonitiranje) Peter Fajdiga, univ. dipl. inž. agr., Dvořakova ulica 8, Maribor.

Kot ocenjevalec sem sposoben zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti nepremičnine. Kot ocenjevalec nisem kakorkoli materialno povezan v prodajo predmeta ocenjevanja vrednosti ali s stranko, ki je naročila ocenjevanje vrednosti.

1.2 IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA

NAROČNIK: Okrajno sodišče v Mariboru, Cafova 1, Maribor

ZVEZA: Sklep z dne 21. 4. 2023, opr. št. I 422/2023

1.3 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocenjevanje vrednosti je potrebno za potrebe postopka v izvršilni zadevi upnika: Simone Veters, Ratsch 27a, Ehrenhausen an der Weinstrasse, ki ga zastopa Bojana Kotnik, odvetnica v Mariboru, zoper dolžnika Roberta Sahornika, Podigrac 10, pošta Zgornja Kungota, zaradi izterjave 4.500,00 EUR s pp.

Pomembno je, da se ocene vrednosti ne uporabijo zunaj konteksta ali za namene, za katere niso namenjene.

Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe, ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:

- Nadrejena pravica na katerikoli določeni površini zemljišča. Lastnik tega deleža ima za vselej popolno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsakim objektom na njem, vendar ob upoštevanju kakršnihkoli podrejenih pravic in vseh zakonskih omejitev.
- Podrejena pravica, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje; npr. po določenih najemne pogodbe.
- Pravica do uporabe zemljišča ali objektov, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja čez zemljišče ali njegova uporaba samo za določene dejavnosti.

1.4 IDENTIFIKACIJA SREDSTEV ALI OBVEZNOSTI, KI JIH JE POTREBNO OVREDNOTITI

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na parc. št. 115 in 102/6 k.o. 587 – Ciringa.

1.5 PODLAGA VREDNOSTI

Vrsta ocenjevanega interesa je ocena vrednosti nepremičninskih pravic na navedenih nepremičninah. Glede na namen ocenjevanja vrednosti izberemo vrsto (podlago) vrednosti. Podlaga vrednosti je izjava o temeljnih predpostavkah ocenjevanja vrednosti.

Podlaga vrednosti v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in nameravano uporabo poročila uvrstim v kategorijo tržne vrednosti.

Tržna vrednost je 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, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile (vir: MSOV).

Tržna vrednost ne odraža lastnosti sredstva, ki ima vrednost za nekega posebnega lastnika ali kupca in ni na voljo drugim kupcem na trgu. Take prednosti se lahko nanašajo na fizične, zemljepisne, gospodarske ali pravne značilnosti sredstva. Pri tržni vrednosti se ne sme upoštevati nobenih takih sestavin vrednosti, ker se na določen datum samo predvideva, da obstaja voljan kupec, ne pa, da obstaja določen voljan kupec. (vir: MSOV; 30.7)

1.6 DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 9. 6. 2023.

1.7 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 22. 6. 2023.

1.8 OBSEG RAZISKAV

V obsegu raziskav z namenom ocenjevanja vrednosti je potrebno določiti kakršnekoli omejitve pri raziskavi, poizvedovanju in analizi. Če ustrezne informacije niso na voljo in zato pogoji za izvedbo naloge omejujejo raziskavo in če je naloga kljub temu sprejeta, je potrebno pri obsegu raziskav te omejitve in vse potrebne ali posebne predpostavke opisati.

Obseg dela je naslednji:

1. proučitev potrebnih dokazov za preveritev pravice na nepremičnini in vseh pomembnih povezanih pravic,
 2. proučitev obsega kakršnegakoli pregleda,
 3. proučitev odgovornosti za informacije o površini zemljišča in površini objektov,
 4. proučitev odgovornosti za potrditev natančnega opisa in stanja vsakega objekta,
 5. proučitev obsega raziskave v naravi, natančnega opisa in ustreznosti komunalnih priključkov,
 6. proučitev obstoja kakršnihkoli informacij o stanju tal in temeljev,
 7. proučitev odgovornosti za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj.
- AD 1.) Opravi sem vpogled v zemljiško knjigo in kataster. Ker sta zemljiška knjiga in zemljiški kataster javni evidenci, zaupam v njuno verodostojnost glede izvornih podatkov, za katere sta vzpostavljena (pravice na nepremičnini oz. izmera zemljišča).
- AD 2.) Opravi sem osebni vizualni pregled nepremičnine.
- AD 3.) Podatke o površini zemljišč sem povzel iz javnega vpogleda v podatke o nepremičninah (kataster).
- AD 4.) Na osnovi vizualnega ogleda ocenjevanih nepremičnin sem opravi opis nepremičnin in opisal tudi stanje nepremičnine.
- AD 5.) Parc. št. 102/6 je delno komunalno opremljena s komunalnimi priključki individualne rabe (elektrika, 3 faze), je pa priključki so tudi v bližini parc. 115. Glede na namembnost in dejansko rabo pa morebitna oprema ni pomembna in posebej upoštevna pri tej cenitvi; posebej jo bo upoštevati pri pričakovani cenitvi objekta na parc. 102/6.
- AD 6.) Podatki o stanju tal (pedologija) so bili preverjeni v javno dostopnih bazah ((GERK, pedološka karta Slovenije). Boniteta na terenu ni bila preverjana.
- AD 7.) Na parc. št. 102/6 ležij manjša količina domnevno azbestcementnih plošč, ki jih bo potrebno odpeljati na ustrezno zbirno mesto, vendar tega pri vrednotenju ne upoštevam. Druga morebitna okoljska tveganja mi niso znana.

1.9 NARAVA IN VIR INFORMACIJ, POSTOPEK DELA IN IZBRAN PRISTOP VREDNOTENJA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (zemljiška knjiga, opisne podatke o nepremičnini iz spletnega portala Geodetske uprave ter podatke, ki mi jih je posredoval naročnik) in jih primerjal s podatki pridobljenimi ob ogledu nepremičnine;
- proučil sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine
- analizirali sem sosesko in najboljšo uporabo nepremičnin,
- zbral, preveril, analiziral in uskladi sem podatke o realiziranih prodajah kmetijskih zemljišč v obravnavanem obdobju

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/2010). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti. Preveril sem možnost uporabe vseh treh načinov k oceni vrednosti nepremičnin:

1. Način tržnih primerjav je način pri katerem predmet ocenjevanja vrednosti primerjamo s ceno drugih pravic na nepremičninah, ki so bile v zadnjem času izmenjane ali so morda trenutno na razpolago na trgu. Pri tem načinu je potrebno uporabiti primerno enoto primerjave. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim analize prodajnih cen z izračunavanjem na kvadratni meter zemljišča. Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena za tako premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje. (MSOV 230, Pravice na nepremičninah).
2. Na donosu zasnovan način – za oceno vrednosti na donosu zasnovanem načinu se uporabljajo različne metode s skupno značilnostjo, da vrednost temelji na dejanskem ali ocenjenem donosu, ki ga ustvarja ali bi lahko ustvaril lastnik pravice. Pri naloženih nepremičninah bi bil ta donos lahko v obliki najemnine; v objektu, ki ga zaseda lastnik, bi bil to lahko domnevna najemnina (ali prihranjena najemnina) na podlagi cene, ki bi jo lastnik moral plačati za najem enakovrednega prostora. (MSOV 230, Pravice na nepremičninah).
3. Nabavnovrednostni način predstavlja izračun nadomestitvene vrednosti nepremičnine s sodobno enakovredno nepremičnino na datum ocenjevanja. Nadomestitvena vrednost mora vključevati vse s tem povezane stroške, kot so vrednost zemljišča, infrastrukture, projektantske honorarje in stroške financiranja, ki bi jih imel tržni udeleženec z ustvarjanjem enakovrednega sredstva. (MSOV 230, Pravice na nepremičninah). Uporabimo ga za ocenjevanje posesti, kjer je potrebno ločiti objekt od zemljišča in na neaktivnih trgih.

Pri ocenitvi sem uporabil naslednje načine ocenjevanja, ki jih je bilo možno izvesti glede na vrsto nepremičnine ter kvaliteto in obseg podatkov s trga nepremičnin:

- način tržnih primerjav
- na donosu zasnovan način

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV – je pristop primerjave dejanskih izmenjav nepremičnin, je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti pravic na nepremičninah, ki se naslanja na dejanske izmenjave nepremičnin. Ocenjevalec analizira dejanske tržne izmenjave nepremičnin in jih primerja z obravnavanim premoženjem. Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec oz. investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN – je način, ko določimo vrednost nepremičnine glede na sposobnost ustvarjanja dohodka in s tem vračila vloženih sredstev ob zahtevani stopnji donosa. Bodoči niz dohodka s pomočjo stopnje kapitalizacije spremenimo v en sam znesek s sedanjo vrednostjo po naslednji formuli:

$$V = I / R$$

V = sedanja vrednost nepremičnine

I = neto dobiček iz rednega poslovanja; R = stopnja kapitalizacije

V terminologiji nepremičnin stopnja kapitalizacije pomeni stopnjo donosa naložbe in stopnjo vračila glavnice. Stopnja donosa pomeni nadomestilo, ki ga investitor zahteva za časovno vrednost denarja, tveganje in druge faktorje, ki se nanašajo na posamezno naložbo. Z drugimi besedami - stopnja donosa je odstotno razmerje, ki pove kolikšen bo zaslužek pri naložbi.

Pri vračilu glavnice gre za obnovo kapitala. Tri metode, ki omogočajo obnovo kapitala so:

- anuitetna metoda, kjer se predpostavi enakomerni dohodek in ponovno investiranje po stopnji zaslužka od investicije
- metoda po načelu amortizacijskega sklada, ki upošteva ponovno investiranje po varni (nizki) stopnji
- linearna metoda, kjer se upošteva padajoči niz dohodka.

1.10 POTRDIČEV, DA JE BILO OCENJEVANJE VREDNOSTI OPRAVLJENO V SKLADU Z MSOV

Ocenenje nepremičnine je bila opravljena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, ki jih izdaja Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

1.11 OMEJITVENI POGOJI IN PREDPOSTAVKE

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, iz moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Posedovanje 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 ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Ocenjevalec nima sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nima osebnega interesa ali pristranosti glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena tiče.
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.
- Cenilno poročilo je izdelano v treh izvodih. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Cenitveno poročilo o vrednosti v sedanjih razmerah ni akt, ki bi ga moral naročnik oz. lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila enaka z ocenjeno vrednostjo. Poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti ocenjevane nepremičnine na valuto cenitve.
- Potrebno je razumeti, da dejanska cena, dosežena v transakciji, ki vključuje ocenjevano nepremičnino, lahko odstopa o ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih dejavnikov, kot so: motivacija strank, pogajalske sposobnosti strank, način finančne transakcije in drugih dejavnikov, ki so specifični za transakcijo ocenjevane nepremičnine.
- Vrednost nepremičnin je ocenjena na stanje v času ogleda ob predpostavki, da so nepremičnine bremen, stvari in oseb proste. Višine eventualno vpisanih hipotek in njihove časovne dimenzije ne ugotavljamo..
- Avtorske pravice so zavarovane.

2.0 IDENTIFIKACIJA SREDSTEV ALI OBVEZNOSTI, KI JIH JE POTREBNO OVREDNOTITI

Predmet ocenjevanja vrednosti je lastninska pravica na parc. št. 115 in 102/6 k.o. 587 – Ciringa. V tem poročilu vrednotim samo zemljišče, ne pa tudi objekta, ki stoji na parc. št. 102/6, ki naj bi ga ovrednotil cenilec gradbene stroke.

2.1 KATASTRSKI PODATKI ZA NEPREMIČNINE

k.o.	parc. št.	površina m ²	boniteta	dej. raba	plan
Ciringa	102/6	1774	39	KZ 57,5%, G 35,8%, P 6,7%	1KZ 76,4%, 2KZ 23,6%
Ciringa	115	19620	41	KZ 78,8%, V 11,4 %, G4.5%, P 2,9%, KZV 2,4%	1 KZ

V preglednici je v tretjem stolpcu naveden podatek o katastrski izmeri parcele, v četrtem pa boniteta zemljišč, to je podatek, ki izkazuje kvalitativne lastnosti tal. Naslednji stolpec vsebuje podatke o dejanski rabi iz zemljiškega katastra (KZ = kmetijsko, G = gozd, V = vodno zemljišče, P=pozidano zemljišče, G= gozdno zemljišče, KZV = kmetijsko in vodno zemljišče; v zadnjem stolpcu pa je podatek o namenski rabi zemljišč (1KZ – najboljša kmetijska zemljišča, 2KZ – druga kmetijska zemljišča.).

2.2 SPLOŠEN OPIS OCENJEVANIH NEPREMIČNIN

Obravnavani parceli ležita nekoliko vsaksebi, sta pa del večje posesti z objektom na naslovu Ciringa 25, ki v pretežnem delu predstavlja oboro za jelenjad z nekaj ribniki. Teren kjer leži parc. 115 je razgiban, valovit, lega je vzhodna do jugovzhodna, nadmorska višina je ok. 330 do 360m. Glede na stanje je vsekakor zemljišče bolj primerno za pašnik, v celoti ne dopušča strojne obdelave. Na parceli je pretežni del večjega ribnika, je pa še nekaj manjših. Parc. 102/6 je nekoliko višje, na nmv 400 m, lahko bi jo označili kot pašnik, delno poraščen s sadnim in gozdnim drevjem. Približno polovica parcele predstavlja plato ob cesti, na katerem stoji gospodarski objekt – strojna lopa, ki je opremljena z električnim priključkom – trofazni tok. Ta objekt ni evidentiran v katastru in tudi ni predmet tega poročila, menim, da ga bo potrebno ovrednotiti po cenilcu gradbene stroke. Del parcele v nagibu se zarašča in je delno (635m²) zajet v evidenci dejanske rabe kot gozd, dejansko je bolj zaraščen nekdanji sadovnjak. Dostop do zemljišč je po utrjenih makadamskih občinskih cestah, ki se navezujeta na asfaltirano lokalno cesto.

Geološka podlaga na območju so miocenski sedimenti (peščenjak, peščeni lapor, na katerih so se razvila evtrična rjava tla, srednje globoka do globoka.

2.3 PRAVNE ZNAČILNOSTI NEPREMIČNINE

Po vpogledu v elektronsko zemljiško knjigo je ugotoviti, da sta parc. št. 115 in 102/6 k.o. 587 – Ciringa v lasti Roberta Sahornika, Podigrac 10, pošta Zgornja Kungota, do celote. Pri nepremičninah je vknjižena hipoteka in zaznamba izvršbe za terjatev v znesku 4.500,00 EUR s pp v korist Simone Veters, Mas Companyo, Route de Fontfrede, 66400 Ceret, Francija. venije, Gregorčičeva 20, Ljubljana. Pri parc. št. 115 je vknjižena služnostna pravica izgradnje zemeljskega nizkonapetostnega kablovoda in dostopa na nepremičnine za potrebe izgradnje, vzdrževanja, rekonstrukcije, nadzora in odprave napoak na kablovodu. Hipoteka se glede na to, da cenilcu ni znano trenutno stanje terjatev in glede na namen tega poročila pri cenitvi ne upošteva.

2.4 ANALIZA PRAVNIH REŽIMOV (NAMENSKA RABA)

Podatke o namenski rabi zemljišča povzemam po spletnih portalih e-prostor in i-Občina, ki zagotavljata verodostojne podatke. Obravnavani parceli sta po namenski rabi v planskih aktih v celoti v območju kmetijskih zemljišč Namenska in dejanska raba zemljišča sta razvidni iz gornje preglednice.

2.5 OGLED NEPREMIČNINE

Ogled nepremičnin sem osebno opravil dne 9. 6. 2023, pri čemer je parc. št. 115 ograjena obora in na njeno področje niksem vstopal.

2.6 ANALIZA MAKROLOKACIJE, GOSPODARSKEGA IN DRUŽBENEGA OKOLJA

Podravsko regijo naravnogeografsko zaznamujejo gričevje na severovzhodu, subalpsko gozdnato hribovje (Pohorje in Kozjak) na zahodu ter Dravsko - Ptujsko polje od reki Dravi. Vodno bogastvo izkorišča regija za pridobivanje električne energije (veriga HE na Dravi), plodno zemljo pa za kmetijsko dejavnost, saj ima največje površine kmetijskih zemljišč v uporabi v vsej Sloveniji (83 000 ha). 51,6 % vseh prebivalcev, starih nad 15 let, je dejansko tudi delovno aktivnih, kar je najmanj v državi. Število prebivalcev upada, saj pozitivni selitveni prirast ne pokriva negativnega naravnega prirasta.

Občina Kungota meri po površini 4887 ha in ima približno 4500 prebivalcev. Razprostira se severno od mesta Maribor in na vzhodu meji z občinama Šentilj in Pesnico, na jugu in zahodu z občino Maribor, na severu pa se na osemnajstih kilometrih stika z Republiko Avstrijo. Pretežni del gospodarstva občine predstavljajo kmetijstvo (predvsem vinogradništvo, sadjarstvo in v manjši meri živinoreja) turizem in trgovina, v zadnjem času pa je nastalo nekaj novih industrijskih podjetij in manjših gospodarskih družb (d.o.o.). Občina sodi med manj razvite občine, večina naselij pa leži v obmejnem pasu 10 km ter v demografsko ogroženem področju..

Za občino je pomembna dobra povezava z Mariborom. Regionalni center, mesto Maribor, leži v središču Zgornjega Podravja in zavzema površino 147 km². V Mestni občini Maribor prebiva 110.904 prebivalcev (statistični podatki, junij 2006). Mesto Maribor se je razširilo na obe strani reke Drave. V njem se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

- Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v širšo diluvialno nižino Mariborske ravni;
- Slovenske gorice, mladoterciarno gričevje iz miocenskih laporjev in peščenecov;
- Dravsko - Ptujsko polje, ki se v obliki velikega trikotnika kot velikanski vršaj prodnatih diluvialnih nanosov razteza proti Ptuj.

Dostop in logistične možnosti

Mesto Maribor leži na križišču dveh panevropskih prometnih koridorjev, to sta koridor 10, Passau - Solun in koridor 3, Milano- Trst – Budimpešta – Kijev. Mariborsko cestno omrežje usmerja cestni promet proti Avstriji, Madžarski, Ljubljani in Zagrebu, železniško križišče pa železniški promet proti Gradcu, Celovcu, Ljubljani in Madžarski. Maribor leži namreč ob železniški progi Nürnberg – Regensburg – Maribor - Trst (z odcepom za Dunaj, Madžarsko in Hrvaško) in ob železniški progi Maribor - Dravograd. Skupaj z letališčem je Maribor opredeljen kot intermodalni kopenski logistični center, ki je od najbližjega pristanišča v Kopru oddaljen ca 220 km.

Gospodarstvo

Po podatkih AJPEŠ – Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, je bilo v mariborski občini na dan 30. 9. 2020 registriranih 12.770 poslovnih subjektov, kar predstavlja 43,22% vseh poslovnih subjektov v Podravju in 5,76%-ni delež na nivoju celotne Slovenije.

Demografski podatki

Po podatkih, SURS-a je bilo v Mestni občini Maribor v mesecu septembru 2020 41270 delovno aktivnih prebivalcev, na delovna mesta v občini kot regijskem središču pa jih je gravitiralo 60792 (delovno aktivni po občini delovnega mesta). Povprečne plače v občini ne dosegajo državnega povprečja.

2.7 ANALIZA MIKROLOKACIJE

Obravnavana nepremičnina predstavlja del posesti, ki se nahaja v Občini Kungota in predstavlja del večje posesti na naslovu Ciringa 25. Do posesti vodi utrjena makadamska

občinska cesta, ki se navezuje na asfaltirano občinsko cesto in ceste višjega reda. Upošteva se mikrolokacija in povezave sta lokacija in dostop povprečna.

3.0 ANALIZA PODATKOV

3.1 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Trg kmetijskih zemljišč je v Sloveniji delno reguliran, saj je v zakonodajo vključen institut predkupne pravice, ki omejuje nakupe kupcev, ki ne opravljajo kmetijske dejavnosti in kmetijskih zemljišč ne kupujejo za njihovo osnovno rabo, temveč za druge, bodisi špekulativne, naložbene ali rekreativne namene.

Kriza slovenskega nepremičninskega trga je vplivala tudi na promet s kmetijskimi zemljišči. Ta se je močno zmanjšal predvsem leta 2009, ko je kriza dosegla prvo dno. Nato se je do leta 2013, ko je kriza dosegla drugo dno okrepil in število evidentiranih prodaj je celo preseglo tisto pred krizo. Zanimivo je, da je povprečna cena od začetka krize do leta 2013 zmerno rasla, z izjemo opaznega nihaja navzdol leta 2010, ko smo bili priča vmesni oživitvi stanovanjskega trga. V naslednjih nekaj letih, ko je stanovanjski nepremičninski trg oživel, je promet s kmetijskimi zemljišči zopet zmerno upadel, prav tako so se zmerno znižale tudi cene. Od leta 2015 je spet prisoten trend zmerne rasti cen kmetijskih zemljišč, ki ga gre pripisati predvsem ugodnim splošnim gospodarskim okoliščinam. Prav tako je raslo število kupoprodaj, ki je doseglo vrh leta 2017. Povprečna cena kmetijskega zemljišča leta 2018 je bila na ravni države blizu 1,5 EUR/m² in je v zadnjem letu kazala rahel trend znižanja. Vendar pa je povprečna cena kmetijskega zemljišča na ravni države leta 2019 dosegla rekordni nivo, saj je v primerjavi z letom prej zrastle za 7 odstotkov in se začela približevati meji 1,60 EUR/m². V primerjavi z letom 2015 je bila povprečna cena višja za 11 odstotkov. Posplošeno lahko rečemo, da je v zadnjem desetletju trg kmetijskih zemljišč relativno stabilen, povprečna cena pa z določenimi vmesnimi nihaji navzdol kaže trend zmerne rasti.

Povprečna cena na Štajerskem je v zadnjih petih letih sprva sledila slovenskemu povprečju, v zadnjih letih pa je rasla bistveno hitreje in je ob nekoliko manjšem številu transakcij znašala v letu 2019 (kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov) 1,72 EUR za m².

Geografska razporeditev prodaj kmetijskih zemljišč več ali manj ustreza razporeditvi fonda kmetijskih zemljišč po regionalnih območjih. Največ kupoprodaj kmetijskih zemljišč je na Pomurskem območju, ki predstavlja najbolj agrarno območje v državi in kjer je gostota kmetijskih zemljišč največja. V obdobju od leta 2015 do 2019 smo na Pomurskem območju evidentirali 30 odstotkov vseh transakcij s kmetijskimi zemljišči. Sledilo je Štajersko območje s 16-odstotnim deležem vseh kupoprodaj, Dolenjsko s 13-odstotnim itn.

(Vir: Poročila o slovenskem trgu nepremičnin, GURS)

Povprečne cene so glede na prej navedeni obseg dobra ocena nivoja cen kmetijskih zemljišč za obravnavano območje. Vendar pa so tudi zgolj in nič več kot to. Gibanje cen je namreč precej odvisno razmer na lokalnih trgih, torej od lokacije oz. celo od mikrolokacije. Na nekaterih območjih npr. v tem trenutku še ne moremo govoriti o rasti cen (ožje primestno območje Maribora, večji del Kozjaka in Slovenskih goric). Drugače je na območju južno oz. jugovzhodno od Maribora, na Dravskem polju, kjer cene kažejo trend rasti, intenzivnost rasti pa je spet zelo različna na posameznih lokacijah. Za ožje območje, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina, lahko rečemo, da gre za stabilen nivo cen in zelo zmerno rast, le nekaj km južneje oz. jugovzhodno od tu pa je bila rast v zadnjem obdobju znatna.

3.2 NAJBOLJŠA UPORABA ZEMLJIŠČA

Načelo najboljše uporabe je smiselna in verjetna uporaba, ki bo prispevala k najvišji določeni

sedanji vrednosti na dan vrednotenja oz. tista izmed smiselnih, verjetnih in zakonsko dovoljenih alternativnih uporab, ki je fizično možna, primerno podprta in finančno izvedljiva in ki daje najvišjo vrednost zemljišča. Ocenjevalec mora pri določanju najboljše uporabe oceniti naslednje dejavnike:

- preveriti obstoječe predpise glede možnosti uporabe zemljišča in oceniti logično verjetne spremembe le teh;
- oceniti in preveriti fizične možnosti uporabe zemljišča;
- oceniti stroške in preveriti finančne možnosti za razvoj izboljšav;
- na osnovi analize tržnih podatkov, povpraševanja in ponudbe ter vrednostnih trendov oceniti donosnost nepremičnine;
- oceniti optimalno uporabo nepremičnine.

MSOV navajajo, da določitev najgospodarnejše rabe vključuje premislek. Osnove zahteve, ki sestavljajo najgospodarnejšo uporabo:

- ⇒ Fizično možna in urbanistično sprejemljiva je tista uporaba, ki jo je tehnično možno izvesti ter v največji meri upošteva lokacijo, karakteristike zemljišča in skladnosti z urbanim okoljem
- ⇒ Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Običajno so to prostorski ureditveni pogoji ali prostorski izvedbeni načrti oziroma urbanistični redi ali lokacijski načrti v območjih kjer so sprejeti
- ⇒ Uporabe, ki ni pravno dopustna ali fizično možna ne pojmujemo kot najgospodarnejšo uporabo. Uporaba, ki je pravno dopustna in fizično možna pa lahko vseeno zahteva pojasnilo cenilca, ki utemelji zakaj je ta način uporabe ustrezno verjeten
- ⇒ Finančno izvedljiva: potem ko z analizo ugotovimo, da je eden ali več načinov uporabe ustrezno verjetnih jih testiramo glede finančne izvedljivosti. Uporaba katere posledica je najvišja vrednost v primerjavi z ostalimi primeri je najgospodarnejša raba
- ⇒ Uporabo ki da najvišjo vrednost ocenjevanega zemljišča določimo na podlagi študije alternativne uporabe zemljišča.

Glede na lokacijo obravnavane nepremičnine in obstoječe planske akte ocenjujem, da je uporaba zemljišča kot kmetijskega zemljišča na tej lokaciji edina možna in dopustna. Na podlagi navedenega lahko trdim, da obravnavana uporaba zemljišča vodi k najgospodarnejši rabi zemljišča.

3.3 NAČIN PRIMERLJIVIH PRODAJ

Način primerljivih prodaj predstavlja temeljni in najbolj realističen način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine. Po tej metodi cenilec ocenjuje tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizira dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Na podlagi te analize izbere primerljive nepremičnine, to je nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjuje vrednost ocenjevanе (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja. Pri tem mora upoštevati tudi razmere na trgu nepremičnin.

Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

- v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu in
- v značilnostih med njima.

Če so razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino majhne, potem cenilec primerljivi nepremičnini prilagodi ocenjevano. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi nepremičnini. Pri tej metodi dobi cenilec neposredno tržno vrednost nepremičnine, to je

vrednost po kateri naj bi se nepremičnina na trgu prodala.

OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČ

Na obravnavanem območju je povpraševanje relativno visoko, znatno je tudi število realiziranih transakcij. Za ožje območje je v zadnjem obdobju torej na voljo reprezentativen nabor podatkov, ki omogoča realno oceno tržne vrednosti kmetijskega zemljišča na ožjem območju.

Pri cenitvi sem pridobil, pregledal ovrednotil in upošteval podatke iz evidence trga nepremičnin. Osnovni podatki o poslih za kmetijska zemljišča na najožjem območju v zadnjem obdobju so prikazani v naslednji preglednici:

Realizirane prodaje/ponudbe (Vir: Trgoskop):

Datum	k.o.	Parc	izmera	vrednost EUR	vr./m2
3.2.2021	Kresnica	343/1,"/2,344,345	2718	7000	2,58
11.6.2021	Ciringa	95/1	4522	4522	1,00
15.6.2021	Zgornje Vrtiče	65/1,"/2,"/3,67/2,"/3,86,87,88,89,90/3	47194	26000	0,55
7.12.2021	Ciringa	292/3,"/4,"/5	11830	17745	1,50
27.5.2022	Ciringa	94/2	5321	6385	1,20
22.6.2022	Podigrac	121	1928	2699	1,40
22.6.2022	Podigrac	116,12	2813	3938	1,40
22.6.2022	Podigrac	117	1939	2715	1,40

Izmed razpoložljivih podatkov o poslih s kmetijskimi zemljišči za območje cenitve sem za primerjalno analizo izbral le posle z zemljišči v čim ožjem območju, za obravnavano in bližnje katastrske občine. Ta zemljišča so povsem primerljiva z ocenjevanim, le da jih je več precej bolj nagnjenih in zahtevnih za obdelavo. Po ceni na enoto izstopata dva posla, morda v korelaciji s površino? Nabor podatkov v zgornji tabeli je dovolj širok, da jih je vsekakor potrebno upoštevati, prav tako gre za aktualne podatke, ki izkazujejo sedanje stanje na trgu.

Primerjalna zemljišča/posli:

Zemljišče št. #1: Parcele predstavljajo enoten posestni kos, nekdanji vinograd, ki je sedaj pod travinjem in leži na jugozahodni legi v neposredni bližini objekta na naslovu Podigrac 17. Dostopen je po makadamski cesti, ki se po 600 m navezuje na asfaltirano krajevno cesto. Nadmorska viš. je 380m, od obravnavanega zemljišča je oddaljen 2 km zračne črte.

Zemljišče št. #2: Parcela predstavlja travnik, v manjšem delu gpzd na območju med naseljema Svečina in Ciringa. Zemljišče je v znatnem nagibu na vzhodni do severovzhodni legi, na nadm. v. 411 m, dostopno je po makadamski cesti (700 m), ki se navezuje na asfaltirano lokalno cesto. Od ocenjevanih parcel je oddaljena od 200 do 250 m zračne črte.

Zemljišče št. #3: Posest predstavlja travniški sadovnjak oz. pašnik v močnejšem nagibu (preko 20 st.) nad objektom na naslovu Zgornje Vrtiče 8. Velik del posesti, ki predstavlja zaokrožen posestni kos, ok 2/5, je po dejanski rabi v zaraščanju. Dostopna je po 500 m utrjene občinske ceste, ki se navezuje na asfaltirano občinsko cesto. Oddaljenost od ocenjevanega zemljišča je 1,57 km zračne črte.

Zemljišče št. #4: Parcele tvorijo zaokrožen posestni kos na vzhodni do jugovzhodni legi, v blagem nagibu, do 11 stopinj. Nmv je ok. 370 m. V pretežnem delu je zemljišče neobdelano (raba 1410, delno je opredeljeno kot gozd (ok. 23%), delno pa je v rabi kot njiva (20%). Posest je dostopna po do 300 m makadamske ceste, ki se navezuje na asfaltirano občinsko cesto. Oddaljenost od ocenjevanega zemljišča je 600 m zračne črte.

Zemljišče št. #5: Parcela je na isti lokaciji (sosednja) kot zemljišče pod 2. Zemljišče je zaraščeno (raba 1500), leži na severovzhodni legi, nagib je ok. 15 stopinj. Dostop je kot pri prej navedenem, le da nima neposrednega dostopa na cesto, temveč preko sosednje parcele.

Zemljišče št. #6: Gre sicer za tri posle, ki pa jih štejem za en posel, glede na to, da predmetna zemljišča skupaj predstavljajo enoten posestni kos, datum posla in cena pa sta enaka. Zemljišče leži na območju naselja Podigrac, na južni legi v znatnem nagibu (24 st.), na nadmorski višini 425 m. Zemljišče je neobdelano, v zaraščanju (raba 1410), od obravnavanega zemljišča pa je oddaljeno 1,52 km zračne črte. Dostop je preko sosednjega zemljišča v dolžini 40 m, ter makadamski cesti, ki se po 100 m navezuje na asfaltirano občinsko cesto.

Prilagoditev cen primerljivih nepremičnin: Največji vpliv na ceno ima lokacija zemljišča, čeprav ga v tem primeru ni bilo zaznati v takšnem obsegu; pri kvaliteti zemljišča upoštevam

tudi naklon, ki je dodatni omejitveni faktor za obdelavo in nakazuje možnost koriščenja zemljišč; prilagoditve opravi glede na koriščenje zemljišča, glede dostopa manjša prilagoditev zgolj v dveh primerih; korelacija med velikostjo zemljišča in ceno ni statistično značilna, zato prilagoditev ne opravi; glede oblike zemljišča, pogojev prodaje ter vir podatkov prilagoditve niso potrebne, pač pa opravi manjše prilagoditve tudi glede na čas prodaje – pri poslih, ki so bili sklenjeni že predlani. S primerjalno analizo niso izločene vse razlike in je razpon vrednosti še vedno precejšen. Podatki o nepremičninah, ki so bile predmet poslov, so verodostojni in jih lahko uporabimo kot primerljive ter tako ocenimo tržno vrednost na osnovi transakcijskih vrednosti nepremičnin po kriteriju prilagoditve.

Pri obravnavanju zemljišču gre po dejanski rabi delno za specifično vrsto zemljišča – vodno zemljišče, promet s takšnimi nepremičninami pa vsekakor ni pogost. Preveril pa sem tudi prodaje takšnih zemljišč v zadnjem obdobju, od leta 2020 na širšem območju, v radiju 20 km od Maribora. Podatki o poslih za vodna zemljišča v zadnjem obdobju so prikazani v naslednji preglednici:

Realizirane prodaje/ponudbe (Vir: Trgospok):

datum	k.o.	parc	NR	izmera	vrednost EUR	vr./m2
6.7.2020	Osek	325,326/2,"/3,245/8	celinske vode70%, druge urejenenzel.pov.30%	58451	52000	0,89
19.1.2023	Cerkvenjak, Andrenci	540.541,542.987,988.992	celinske vode61%, SZRG 13%, 1KZ 26%	18167	30000	1,65

Zemljišče št. #1

Primerjalni posel je kompleksen in zajema več različnih delov sicer enotnega posestnega kosa, ki leži v k.o. Osek v občini Sv. Trojica v Slovenskih goricah. Za potrebe ocene vrednosti poskušam ovrednotiti posamezne elemente in oceniti vrednost ribnikov, ki ležita na prodani posesti. Parc. št. 325,326/2,326/3 v naravi predstavljajo dva ribnika s povezovalnimi zelenimi površinami in manjšim kmetijskim objektom (leto gradnje 1980, neto florisne pov. 33,0 m²), posel pa je obsegal še večji gozd, parc. št. 245/8. Če vzamemo, daje vrednost gozda 0,50 EUR/m², vrednost stavbe pa 200 EUR/m², potem bi znašala vrednost ribnikov s spremljajočim zemljiščem (skupaj 9309 m²) 20829 EUR oz. 2,24 EUR/m². Posest je dostopna po makadamski cesti (350 m), ki se navezuje na asfaltirano lokalno cesto. Oddaljenost od obravnavanega zemljišča je 28 km zračne črte.

Zemljišče št. #2posle

Posest leži v Občini Cerkvenjak med naseljema Stanetinci in Andrenci in zajema dva ribnika z okoliškim zemljiščem. Posel obsega več različnih kategorij zemljišča, in sicer so zemljišča po planskih aktih označena kot celinske vode (61%), najboljša kmetijska zemljišča (26%) in stavbna zemljišča razpršene gradnje (13%). Če upoštevamo obseg stavbnega zemljišča, je vrednost ribnikov (od katerih je večji res potreben sanacije) in kmetijskega zemljišča zelo nizka. Posest je dostopna po asfaltirani občinski cesti. Oddaljenost od obravnavanega zemljišča je 30 km zračne črte.

Razpolagam tudi s podatki za starejše posle (2018-19) z ribniki oz. deli ribnikov v Prekmurju (Krog, Petajnci, Boreci), kjer so realizirane cene znašale od 0,13 do 0,50 EUR/m². Ker gre v večini primerov za kompleksne zadeve in so cene na enoto tudi zelo razpršene, v konkretnem primeru vodnih površin ne vrednotim posebej, prav tako ne manjše površine, ki je opredeljena kot gozd, temveč obravnavam celotno površino kot kmetijsko zemljišče.

Prilagoditev cen primerljivih nepremičnin:

	prim. zemlj. 1	prim. zemlj. 2	prim. zemlj. 3	prim. zemlj. 4
k.o.	585	587	593	587
parc. št	343/1,"/2,344,345	95/1	65/1,"/2,"/3,67/2,"/3, 86,87,88,89,90/3	292/3,"/4,"/5
leto	2021	2021	2021	2021
površina m2	2718	4522	47194	11830
boniteta	40	47	40	41
dostop/oddj.nas	asfalt,mak.600m	asfalt,mak.700m	asfalt,mak500m	asfalt,mak300m
vrsta zem.-plan	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko

FAJDIGA, P., sodni cenilec in izvedenec kmetijske stroke: Cenitev tržne vrednosti kmetijskega zemljišča, parc.št. 102/6 in 115 k.o. Ciringa

vrsta rabe	travnik	travnik	pašnik	v zar., njiva, G
nagib (st.)	22,5	20	22,5	11
ekspozicija	JZ	VSV	J	VJV
faktor lokacije	-5	0	0	0
koriščenje z.	0	0	7	7
dostop do zemljišča	0	0	0	0
oblika zemljišča	0	0	0	0
velikost zemljišča	0	0	0	0
kvalitet zem (bonit.)	7	2	7	0
čas prodaje	3	3	3	3
pogoji prodaje	0	0	0	0
vpliv vira podatkov	0	0	0	0
realiz.prod.EUR/m2	2,58	1,00	0,55	1,50
povpr.f. prilagoditve	0,05	0,05	0,17	0,1
PRIM.VR. EUR/M ²	2,70	1,05	0,64	1,65
ponder	0,10	0,20	0,10	0,20
VR. EUR/M ²	0,27	0,21	0,06	0,33

	prim. zemlj. 5	prim. zemlj. 6	ocenjevano z.
k.o.	587	586	577
parc. št	94/2	121,116,120,117	115
leto	2022	2022	2023
površina m2	5321	6680	20000
boniteta	38	34	41
dostop/oddj.nas	asfalt,mak.700m,sl.60m	asfalt,mak100m,sl.40m	asfalt,mak.1,3km
vrsta zem.-plan	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
vrsta rabe	zaraščeno	v zar.	tr.,pašnik
nagib (st.)	15	24	11
ekspozicija	SV	J	SV,V
faktor lokacije	0	0	
koriščenje z.(bonit.)	15	10	
dostop do zemljišča	3	3	
oblika zemljišča	0	0	
velikost zemljišča	0	0	
kvalitet zem (bonit.)	0	7	
čas prodaje	0	0	
pogoji prodaje	0	0	
vpliv vira podatkov	0	0	
realiz.prod.EUR/m2	1,20	1,40	
povpr.f. prilagoditve	0,18	0,2	
PRIM.VR. EUR/M ²	1,42	1,68	
ponder	0,20	0,20	
VR. EUR/m ²	0,28	0,34	1,49

Ocenjena vrednost obravnavanih nepremičnin znaša po »načinu tržnih primerjav« na dan 9. 6. 2023:

k.o.	parc. št.	dej. vrsta rabe	površina m ²	št. točk	EUR/m2	skupaj EUR
Ciringa	102/6	travnik, pš	1774	39	1,49	2.650,43
Ciringa	115	tr., pš.vodno z.,G	19620	41	1,49	29.313,12

3.4 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki prinašajo dohodek oziroma donos. Z donosom, ki ga ustvari nepremičnina, namreč najprimerneje ocenimo njeno vrednost.

Z na donosu zasnovanem načinu ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine. Najpogostejše metode

ocenjevanja so:

- multiplikator bruto najemnine – predstavlja razmerje med prodajno ceno in potencialnim prihodkom ali efektivnim prihodkom
- celotna stopnja kapitalizacije – če je na razpolago dovolj veliko število prodaj primerljivih posesti, lahko celotno stopnjo kapitalizacije izračunamo neposredno iz tržnih podatkov. Uporabi se neposredna kapitalizacija, načrtovani dobiček pa se iz rednega poslovanja spremeni v oceno tržne vrednosti
- metoda diskontiranja bodočih donosov – sedanja vrednost nepremičnine se dobi tako, da se diskontira projekcija bodočih donosov za načrtovano obdobje in iztržek od bodoče prodaje po načrtovanem obdobju.

Dohodkovni pristop prinašajo tudi Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, sprejete na Združenju SIC kmet. Tržne cene zemljišč se gibljejo proti rentni vrednosti, to je vrednosti, ki predstavlja kapitalizirani relativni čisti dobiček in predstavlja osnovo za odločitev tudi morebitnemu investitorju.

Ocena vrednosti zemljišča po dohodkovnem načinu izhaja:

- iz realno načrtovanega dohodka, ki bi ga lahko konkretno zemljišče prinašalo na letni ravni;
- iz realno načrtovane oz. primerne stopnje donosa;
- iz realnega podatka o boniteti ocenjevanega zemljišča,
- iz realnega upoštevanja vpliva ekonomskih dejavnikov (lokacija, oblika parcele, koriščenje zemljišča, dostop..).

Dohodek: Osnova za cenitev je razširjena modelna kalkulacija vrednosti proizvodnje in stroškov, ki upošteva povprečno setveno sestavo in povprečne odkupne cene kmetijskih pridelkov in je vključena v zgoraj navedene smernice. Za zadevno območje znaša vrednost proizvodnje za najboljše njivsko zemljišče 0,679 EUR/m², relativni čisti dohodek 0,212 EUR/m², relativni čisti dobiček pa 0,064 EUR/m², kot je razvidno iz naslednjega izračuna:

setveni kolobar	delež	Pridelek kg/m ²	cena EUR/kg	vrednost EUR	proizvodni+fiksni stroški %	EUR	RČ dohodek EUR	RČ dobiček EUR
pšenica	0,2	0,8	0,35	0,056	0,69	0,039	0,017	0,005
naknadni. p.	0,2	3	0,06	0,036	0,70	0,025	0,011	0,003
koruza	0,3	1,2	0,31	0,112	0,86	0,096	0,016	0,005
vrtnine	0,04	3,8	0,45	0,068	0,75	0,051	0,017	0,005
krompir	0,16	3,8	0,4	0,243	0,73	0,178	0,066	0,020
oljnice	0,02	0,35	0,65	0,005	0,76	0,003	0,001	0,000
TDM	0,28	4	0,06	0,067	0,56	0,038	0,030	0,009
subvencija	1	0	0,038	0,038	0,00	0,000	0,038	0,011
skupaj	1			0,625		0,430	0,195	0,059
Skupaj/ 100 b.t.				0,679		0,467	0,212	0,064

Pri cenitvi upoštevam 2 % pričakovani donos – donos je stabilen, gre pa za območje, kjer je trg aktiven, temu primerna pa je tudi likvidnost naložb v nakup zemljišč. Podatek o boniteti ocenjevanega zemljišča jemljem kot merodajen uradni podatek, ki prikazuje kvaliteto zemljišča.

Osnovna vrednost kmetijskega zemljišča se lahko poveča ali zmanjša glede na vpliv ekonomskih dejavnikov v spodaj navedenem razponu:

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

V danem primeru upoštevam ekonomske dejavnike v naslednjem obsegu:

- za lokacijo 5%, dostop 5%, način koriščenja 0%, velikost in oblika 5%, skupaj 15%) .

Obrazložitev: lokacija – posestni kos glede lokacije ne izstopa in je ni upoštevati; dostop je dober; glede na način koriščenja / rabo zemljišča je upoštevati odbitne točke, saj gre za zemljišče v nagibu, ki se delno že zarašča; glede velikosti in oblike ni upoštevati morebitnih vplivov.

V nadaljevanju je prikazan izračun vrednosti kmetijskega zemljišča z uporabo dohodkovne metode. Pri tem upoštevam vrednost relativnega čistega dobička iz prikazane kalkulacije osnovne vrednosti. Izračun je naslednji:

$$\text{Rentna vrednost} = \text{RČ dobiček} \times \text{št. točk} \times 0,01 \times \text{ED}/0,0p$$

OCENA VREDNOSTI ZEMLJIŠČ:

Ocenjena vrednost zemljišča po na donosu zasnovanem načinu na dan 9. 6. 2023 je naslednja:

k.o.	parc. št.	dej. vrsta rabe	površina m ²	št. točk	EUR/m ²	skupaj EUR
Ciringa	102/6	travnik, pš	1774	39	1,44	2.546,04
Ciringa	115	tr., pš.vodno z..G	19620	41	1,51	29.602,66

4.0 USKLADITEV INDIKACIJ VREDNOSTI V KONČNO VREDNOST; IZVID IN MNENJE

4.1 KONČNA USKLADITEV

Vrednost po načinu tržnih primerjav – ocenitev vrednosti zemljišča je s to metodo prinesla vrednost, ki za ocenjevanje nepremičnine predstavlja realno vrednost, ki bi jo bilo mogoče doseči ob trenutnem stanju na trgu. Ocenjeno je zemljišče, kot bi bilo prazno, pripravljeno za najboljšo uporabo.

Vrednost na donosu zasnovanem načinu – njena podlaga sta višina in časovni potek denarnih donosov, ki jih lahko nepremičnina prinaša. Pri ocenitvi so bile uporabljene Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, sprejete na Združenju SIC kmet., kot način dohodkovnega pristopa za vrednotenje kmetijskih zemljišč kot osnovnega sredstva, ki se ne amortizira.

način vrednotenja	parc. št. 102/6	parc. št. 115	skupaj EUR
način tržnih primerjav	2.650,43	29.313,12	31.963,56
na donosu zasnovan n.	2.546,04	29.602,66	32.148,70

4.2 KONČNA OCENA VREDNOSTI

Ocenjeni vrednosti po tržnem pristopu in po načinu donosa se skoraj ne razlikujeta. Pri oceni tržne vrednosti nepremičnin ima prednost primerjalna metoda, zato za končno oceno vzamem vrednosti, dobljene po tej metodi, pri čemer zneske zaokrožim. Pri tem je še povedati, da **vrednost parc. št. 102/6 k.o. Ciringa ne vsebuje vrednosti na njej stoječega objekta**, ki naj bi ga ovrednotil cenilec gradbene stroke, saj sam za to nisem pristojen.

Ocenjena tržna vrednost nepremičnin v k.o. 587 - Ciringa na dan 9. 6. 2023 znaša:

- parc. št. 102/6 (brez objekta)..... 2.650,00 EUR
- parc. št. 115 29.300,00 EUR

Maribor, 22. 6. 2023



Cenilec:
Peter Fajdiga

5.0 FOTOGRAFIJE



Zgoraj: pogleda na parc. št. 115



Parc. št. 102/6 k.o. Ciringa



Objekt na parc. 102/6



Parc. 102/6



Nekaj odpadnih plošč na parc. 102/6

6.0 VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI

Viri:

- Vsi podatki iz elaborata,
- Ogled na kraju samem,
- Internetne strani (Geodetska uprava RS, zemljiška knjiga, evidenca trga nepremičnin, e-uprava...)
- Spletna aplikacija Trgoskop
- Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč -3 (kolobarji); UO Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije

LITERATURA:

- Dr. Igor Pšunder, mag. Milan Torkar: Vrednosti nepremičninskih pravic, Ljubljana, 2007;
- Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji, Damjan Jerič et al., Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, Ljubljana, 2011
- Dosedanja vrednotenja nepremičnin.

ZAKONODAJA:

- Zakon o revidiranju – ZRev-1 (Ur. list RS št. 65/08);
- Zakon o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21))
- Stvarnopravni zakonik – SPZ (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20);
- Zakon o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O);
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 - uradno prečiščeno besedilo – ZKZ-UPB2, št. 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme -1D, 79/17 in 44/22)
- Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč (Uradni list RS, št. 35/2008)

STANDARDI:

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – MSOV (International valuation standards committee, 2003, 2005, 2007, 2011, 2013, 2017, 2021);
- Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 106/10 in 91/12)
- Slovenski poslovnofinančni standardi ocenjevanja nepremičnin (Ur. list RS št. 56/01, 106/13, 18/14, 22/14);
- Slovenski računovodski standardi 2001 – SRS1 (Ur. list RS št. 107/01)
- Kodeks ravnanja in obnašanja sodnih izvedencev, sodnih cenilcev in sodnih tolmačev.

7.0 IZJAVA CENILCA

IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije 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 in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam osebnih sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), katerih se ocena vrednosti tiče;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost 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 opravil osebni pregled nepremičnine, ki je predmet poročila;
- imam znanje in izkušnje kot sodni cenilec kmetijske stroke in svoje delo opravljam v skladu z MSOV.

Maribor, 22. 6. 2023



Cenilec:
Peter Fajdiga