

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

Številka: 34-C-2017

Cezanjevci, 29. junij 2017



OKRAJNO SODISCE V LJUTOMERU
Prejeto ~~neposredno~~ po pošti (~~navadno~~ priporočeno)
03-07-2017 v 3 izvodi h.z.(s)
3 prilogami.
Poslano po pošti priporočeno na recept d.o.
 št. R
Pisanje je taksirano s/z EUR
Pisanje premalo taksirano za EUR
Pisanje prejeto brez takse.
Prejete vrednosti (gotovina, pl. kartica, pl. nalog ipd.)
Podpis pristojne sodne osebe

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 Ljutomeru, z dne 26. maja 2017

Zadeva: VL 33352/2017

UPNIK:

ZAVAROVALNICA TRIGLAV d.d., Miklošičeva ulica 19, 1000 LJUBLJANA

DOLŽNICA:

Irena MAJERIČ, Šprinc 15a, 9246 RAZKRIŽJE

Valuta cenitve: 29.junij 2017

Ogled zemljišč:

Ogled vseh zemljišč je bil opravljen dne 19. junija 2017

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 PODATKI O ZEMLJIŠČIH, NAVEDENIH V SKLEPU

V sklepu je odrejena cenitev nepremičnin, katere sva s cenilcem gradbene stroke Romanom ZADRAVCEM glede na ugotovitve ob ogledu dokumentacije in na terenskem ogledu razdelila zemljišča po naslednjem ključu.

ID parcele	Št. parcele	K.O.	Cenilec
4700551	437/1	274-Globoka	Roman ZADRAVEC, Miran TORIČ

Parcelo št: 5437/1 sva si cenilcem gradbene stroke Romanom ZADRAVCEM razdelila v skladu z stanjem v naravi in prostorskim planom občine Razkrižje, kot je to prikazano v spodnji tabeli, kjer vsak cenilec ceni del parcele glede na razdelitev.

ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina
4700551	437/1	274-Globoka	5846 m ²

Vrsta rabe	Površina	Gradbeni del	Kmetijski del
Stavbišče, Sadovnjak, vinograd	5846 m ²	3950 m ²	1896 m ²

Podatki o zemljiščih, ki so predmet zapisnika:

Zap. št.	ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
1	4700551	437/1	274-Globoka	1896 m ²	50	Vinograd, Sadovnjak

4 METODOLOGIJA OCENJEVANJA

Namen ocenitve je ugotovitev tržne vrednosti v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2013. 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).

5 OPIS ZEMLJIŠČ IN UGOTOVITVE NA TERENUParcele pod zap. št. 1 in 2

ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
4700551	437/1	274-Globoka	1896 m ²	50	Vinograd, Sadovnjak

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
4700551	437/1	Irena MAJERIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče (32,44 %) Stavbno zemljišče (67,56 %)

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

Parcela se nahaja v naselju Šprinc. Parcela ima v naravi mešano rabo. Pozidani del parcele, ki zajema stanovanjsko hišo, gospodarsko poslopje ter del zemljišča, ki je po prostorskih planih stavbno zemljišče bo ocenil cenilec gradbene stroke.

Na ostalem delu zemljišča je urejen vinograd in sadovnjak. Celotno zemljišče je nagnjeno proti vzhodu. Nagib zemljišča je do 20 %. Vinograd zajema del površine parcele št: 437/1 in del sosednje parcele 439. Celoten vinograd meri 1300 m². V vinogradu je posajenih cca. 650 trt.

Vinograd je po moji oceni star približno 30 let in je v slabši kondiciji. V času ogleda je bil nepokošen, vendar je bil v zimskem času še obrezan.

Vinograd je sicer urejen po vseh normativih, ki jih predvideva Katalog kalkulacij za načrtovanje na kmetijah, tako, da vrednost vinogradov izračunam na podlagi ocene stroškov naprave vinograda iz kataloga. Po moji oceni je možno vinograd obdelovati še najmanj 5 let ob dobri oskrbi tudi več. Potrebno je zapolniti prazna mesta. Delno je potrebno popraviti tudi oporo.

V vinogradu je možna strojna obdelava, sicer z ožjimi stroji ali pa s pomočjo manjših strojev-

Na tem območju prevladujejo evtrična rjava tla na mehkih karbonatnih kamninah. To so srednje težka peščeno glinasta tla, primerna za napravo vinograda. V okolici prevladujejo vinogradi, na nižjih legah so travniki in sadovnjak. Gre za tradicionalno vinogradniško področje, kjer se na tem področju že dolgo goji vinska trta, za uspevanje katere so tla in mikroklima idealni. Na tem področju, se zaradi laporja v globini lahko pojavijo tudi zemljišča, kjer je plazenje bolj intenzivno, vendar na parcelah, ki so predmet cenitve tega ni opaziti.

Slika 1: Parcela št: 437/1, K.O. 274-Globoka



Slika 2: Izsek iz prostorskega plana občine Razkrižje



6 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 2017 – 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 Statističnega urada RS o stopnjah inflacije,
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://www.trgnepremicnin.si/trgoskop>
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 2013
Pšunder: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, 2003
Pedološka karta Slovenije

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

Za zemljišče se odločim za cenitev po kombinaciji dohodkovne in primerjalne metode.
Po analizi primerljivih prodaj v bližini in v primernem času ni bilo opravljenih primerljivih prodaj, kar onemogoča neposredno tržno primerjavo v letu 2016. Po analizi trga kmetijskih zemljišč v daljšem obdobju in na širšem območju se cene kmetijskih zemljišč na tem območju gibljejo med 1,00 EUR/m² pa do 2,00 EUR/m² v ravninskem delu murskega polja.

8 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>
4700551	437/1	0,00%	-5,00%	0,00%	20,00%	15,00%

9 IZRAČUN NAPRAVNE VREDNOSTI VIHOGRADOV IN NEAMORTIZIRANE VREDNOSTI:**9.1 IZRAČUN NAPRAVNE VREDNOSTI VIHOGRADA na površini 0,1300 m2**

	Količina	Enota	Skupni stroški	
			€/enoto	€/površino
1. Priprava zemljišča				1.695,20 €
mineralna gnojila NPK 0:10:30	225	kg	0,49	110,25 €
Hlevski gnoj	3.000	kg	0,02	60,00 €
analiza tal	0	kg	0,14	0,00 €
Buldožer-storitev	1	vzorec	49,95	49,95 €
Stroški strojev	15	ura	65,00	975,00 €
delo	10	ura	20,00	200,00 €
2. Izdelava opore				1.898,20 €
stebri betonski	143	kos	7,20	1.029,60 €
Žica	130	kg	2,10	273,00 €
Sidra	32	kos	5,80	185,60 €
stroški strojev	4	ura	20,00	80,00 €
delo	55	ura	6,00	330,00 €
3. Sajenje in oskrba v prvem letu				1.700,05 €
mineralna gnojila KAN	35	kg	0,24	8,40 €
cepljenke	650	kos	1,00	650,00 €
travno seme	4	kg	5,50	22,00 €
individualna opora	650	kos	0,35	227,50 €
vezivo	1	kg	2,15	2,15 €
sredstva za varstvo rastlin	1		60,00	60,00 €
stroški strojev	5	ura	20,00	100,00 €
delo	105	ura	6,00	630,00 €
4. Oskrba v drugem letu				467,45 €
mineralna gnojila KAN	30	kg	0,24	7,20 €
organsko gnojilo	6	l	0,35	2,10 €
vezivo	1	kg	2,15	2,15 €
cepljenke	6	kos	1,00	6,00 €
sredstva za varstvo rastlin	1		80,00	80,00 €
stroški strojev	5	ura	20,00	100,00 €
ročno delo	45	ura	6,00	270,00 €
5. Oskrba v tretjem letu				533,95 €
mineralna gnojila NPK 0:10:30	40	kg	0,49	19,60 €
mineralna gnojila KAN 27 %	25	kg	0,24	6,00 €
organsko gnojilo	3	l	0,35	1,05 €
cepljenke	3	kos	1,00	3,00 €
vezivo	2	kg	2,15	4,30 €
sredstva za varstvo rastlin	1		110,00	110,00 €
stroški strojev	6	ura	20,00	120,00 €
ročno delo	45	ura	6,00	270,00 €
STROŠKI SKUPAJ				4.599,65 €

Vinograd je na naslednjih parcelah:

ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina vinograda na posamezni parceli
4700551	437/1	274-Globoka	800 m²
2342748	439	274-Globoka	500 m ²

Napravni stroški vinograda	4.599,65 EUR
Dolžina amortizacije	30
Začetno leto obračunavanja amortizacije	4
Leto sajenja	1985

Vrednost celotnega vinograda na površini 0,0550 ha na dan cenitve

Leto	Let do konca amortizacije	Neamortizirana vrednost vinograda po napravni cenah v letu 2017
2017	5 let	766,61 EUR

ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina vinograda	Vrednost vinograda na parceli
4700551	437/1	274-Globoka	800 m²	471,76 €
2342748	439	274-Globoka	500 m ²	294,85 €

10 REKAPITULACIJA VREDNOSTI DELEŽEV ZEMLJIŠČ IN VINOGRADOV

ID parcele	Št.parcele	Površina	Delež	Vrednost deleža zemljišča	Vrednost deleža vinograda	Vrednost SKUPAJ
4700551	437/a	1896 m ²	1/a	2.627,38 EUR	471,76 €	907,99 EUR
SKUPAJ				2.627,38 EUR	471,76 EUR	3.099,14 EUR

**11 PRODAJNA VREDNOST DELA ZEMLJIŠČA IN NEAMORTIZIRANE VREDNOSTI VINOGRADA
ZNAŠA na dan 29.junij 2017**

$$\underline{PV = 2.627,38 \text{ EUR} + 471,76 \text{ EUR}}$$

$$\underline{PV = 3.099,14 \text{ EUR}}$$

Sodni izvedenec in cenilec

Miran TORIČ univ.dipl.ing.agr.

