

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

Številka: 6-C-2022

Cezanjevci, 24. marec 2022

## ***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, dne 23.februar 2022

**Zadeva:** I 125/2021

**UPNIK:**

REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 LJUBLJANA

**DOLŽNIK:**

Borut SVATINA, Mlinska ulica 2, 9241 VERŽEJ

**Valuta cenitve:** 24.marec 2022

**Ogled zemljišč:**

Ogled vseh zemljišč je bil opravljen dne 17. marca 2022.

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
3603030	1254	234-Veržej	Njiva	1492 m <sup>2</sup>	1/2	1.971,08 €
<b>SKUPAJ</b>						<b>1.971,08 €</b>

**4 TRŽNA VREDNOST DELEŽA ZEMLJIŠČA ZNAŠA na dan 24.marec 2022**

**PV = 1.971,08 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 smo si s cenilcema gradbene in gozdarske stroke razdelili glede na ugotovitve ob ogledu dokumentacije, prostorskih planov občine Veržej in na terenskem ogledu zemljišč po naslednjem ključu.

<b>ID parcele</b>	<b>Št.parcele</b>	<b>K.O.</b>	<b>Cenilec</b>
6019827	1647/5	234-Veržej	Roman ZADRAVEC
3603030	1254	234-Veržej	Miran TORIČ
4609443	898/21	234-Veržej	Jožef VELNAR
2089941	898/22	234-Veržej	Jožef VELNAR

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

<b>Zap. št.</b>	<b>ID parcele</b>	<b>Št. parcele</b>	<b>K.O.</b>	<b>Površina</b>	<b>Bon. točke</b>	<b>Stanje v naravi</b>
1	3603030	1254	234-Veržej	1492 m <sup>2</sup>	56	Njiva

**6 METODOLOGIJA OCENJEVANJA**

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

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

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

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

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

**Metoda tržnih neposrednih primerjav**

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

Način tržnih neposrednih primerjav ima običajno tri stopnje:

- na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih nepremičnin
- potrebno je preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki in transakcije pri katerih se poraja dvom o poštenih tržnih vrednostih 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 na letni ravni. Pri kmetijskih zemljiščih je dobiček izračunan na osnovi načrtovanega donosa ob upoštevanju kakovosti zemljišča, 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 TERENU**Parcela pod zap. št. 1

<i>ID parcele</i>	<i>Št. Parcele</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>	<i>Bon. točke</i>	<i>Stanje v naravi</i>
3603030	1254	234-Veržej	1492 m <sup>2</sup>	56	Njiva

<i>ID parcele</i>	<i>Št. parcele</i>	<i>Lastnik</i>	<i>Delež</i>	<i>Namembnost zemljišča v prostorskih planih</i>
3603030	1254	Borut SVATINA	1/2	Kmetijsko zemljišče

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

Parcela se nahaja ob zahodnem robu naselja Veržej. Parcela je v naravi njiva in je bila v času ogleda posejana z zelenim podorom. Parcela je ravna brez depresij, pravilne oblike.

Dostop do parcele je urejen po urejeni poljski poti. Na parceli je možna uporaba vse kmetijske mehanizacije.

Na območju, kjer se nahaja njiva se pojavljajo obrečna distrična tla na ilovnatem iluviju reke Mure. Gre za pretežno plitva tla, kjer se v globini pojavlja matična osnova prod.

Ta tla so značilna za srednje in nižje dele vodotokov. V aluvialnem nanosu prevladujejo finejši delci. Tla so tudi globoko humozna. V spodnjem delu talnega profila se lahko pojavlja prodnat in peščen nanos, če je spodnji del profila težje teksture pa tu lahko zasledimo tudi slabo izražene znake oglejevanja. Tla so običajno sveža in dobro preskrbljena z rastlinskimi hranili.

Slika 1: Parcele št: 1254, K.O. 234-Veržej



Slika 2: Fotografija parcele, 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 2022 – Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije

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

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

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

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

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

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

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

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

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017

Pšunder: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, 2003

Pedološka karta Slovenije

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

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

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

## **10 PREGLED OPRAVLJENIH 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 Ljutomer je opaziti občutno rast cen v letih 2020 in 2021.



**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/m<sup>2</sup></i>	<i>EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>EUR/m<sup>2</sup></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
<b>Skupaj</b>	<b>100%</b>			<b>0,3611</b>		<b>0,2906</b>	<b>0,1381</b>	<b>0,0414</b>
<b>Skupaj za 100 bonitetnih točk</b>				<b>0,4199</b>		<b>0,3379</b>	<b>0,1605</b>	<b>0,0482</b>

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>
3603030	1254	5,00%	5,00%	0,00%	0,00%	<b>10,00%</b>

### Parametri potrebni za izračun vrednosti zemljišča:

P = površina parcele

čd = (čisti dobiček na m<sup>2</sup> na najboljših zemljiščih – 0,0482 EUR/ m<sup>2</sup>)

F.zemlj = faktor zemljišča

F.ekd = ekonomski dejavniki

p.d. = pričakovan donos (1,5 %)

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

ID parcele	Št.parcele	Vrsta rabe	Površina	F.zemlj.	ED	Delež	Vrednost deleža
3603030	1254	Njiva	1492 m <sup>2</sup>	56	1,10	1/2	1.476,64 EUR
<b>SKUPAJ</b>							<b>15.039,55 EUR</b>

**12 OCENITEV PO PRIMERJALNI METODI**

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

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

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

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

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

<b>Značilnosti zemljišča</b>	<b>Ocenjevana površina</b>	<b>Primerljiva prodaja 1</b>	<b>Primerljiva prodaja 2</b>	<b>Primerljiva prodaja 3</b>
Katastrska občina	<b>234-Veržej</b>	234-Veržej	235-Iljaševci	233-Bunčani
Št. Parcele	<b>1254</b>	728/1,427/2	1031/2	842
Prodajna cena		15.200,00 €	20.000,00 €	5.522,00 €
Datum posla		November 2021	Marec 2021	December 2020
Velikost zemljišča	<b>1492</b>	6074	3815	2761
Delež	<b>1/2</b>	1/1	1/1	1/1
cena na m <sup>2</sup>		<b>2,5025 €</b>	<b>5,2425 €</b>	<b>2,0000 €</b>
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	1,05	1,00	1,00
Dostop do	1	1,00	1,00	1,00
Koriščenje	1	1,00	1,00	1,00
Oblika zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča	1	0,90	0,95	0,95
Čas prodaje	1	1,00	1,03	1,10
Faktor prilagoditve	1	0,945	0,979	1,045
Primerjalna		2,365 €	5,130 €	2,090 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost	2,8079 €	0,9459 €	1,0260 €	0,8360 €
Vrednost deleža	<b>2.094,69 €</b>			

**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
3603030	1254	Njiva	1492 m <sup>2</sup>	1.476,64 €	0,20	2.094,69 €	0,80	1.971,08 €

**14 KONČNA TRŽNA VREDNOST**

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
3603030	1254	234-Veržej	Njiva	1492 m <sup>2</sup>	1/2	1.971,08 €
<b>SKUPAJ</b>						<b>1.971,08 €</b>

**15 TRŽNA VREDNOST DELEŽA ZEMLJIŠČA ZNAŠA na dan 24.marec 2022**

**PV = 1.971,08 EUR**

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

