

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

Številka: 12-C-2020

Cezanjevci, 09. maj 2020

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 21. februar 2020

Zadeva: I 629/2019

UPNIK:

POGREBNE STORITVE, OPREMA IN VZDRŽEVANJE POKOPALIŠČ IN ZELENIC,
Aleksandra VUČKIČ BANFI, Veščica 17, 9000 MURSKA SOBOTA

DOLŽNIK:

Albin BARBER, Pertoča 55, 9262 ROGAŠOVCI

Valuta cenitve: 09.maj 2020

Ogled zemljišč:

Ogled vseh zemljišč je bil opravljen dne 7. maja 2020

Prvotno je bil ogled razpisan za dne 19.marca, ki pa je bil zaradi razglasitve pandemije Covid-19 odpovedan.

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
4774247	1581	36-Večeslavci	V zaraščanju	2247 m ²	3/4	702,33 €
SKUPAJ						702,33 €

4 TRŽNA VREDNOST DELEŽA ZEMLJIŠČA ZNAŠA na dan 9.maj 2020

PV = 702,33 EUR



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

5 PODATKI O ZEMLJIŠČIH, NAVEDENIH V SKLEPU

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

<i>Zap. št.</i>	<i>ID parcele</i>	<i>Št. parcele</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>	<i>Bon. točke</i>	<i>Stanje v naravi</i>
1	4774247	1581	36-Večeslavci	2247 m ²	34	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 poštenih 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. Upoštevanji so pridelki, ki jih lahko dosežemo 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 TERENUParcela pod zap. št. 1

ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
4774247	1581	36-Večeslavci	2247 m ²	34	V zaraščanju

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
4774247	1581	Albin BARBER	3/4	Kmetijsko zemljišče (60,48 %) Gozdno zemljišče (39,52 %)

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

Parcela se nahaja v razpršenem delu naselja Večeslavci v smeri naselja Pertoča. Parcela je v naravi zemljišče v zaraščanju in je poraslo z grmovjem in mlajšimi drevesi. Po pregledu zgodovinskih ortofoto posnetkov je videti, da je parcela bila v preteklosti v rabi kot travnik. Parcela je nekoliko nepravilne trapezaste oblike. Za usposobitev parcele za potrebe kmetijske pridelave je potrebno parcelo očistiti in posekati grmovje in drevesa.

Če bi parcela bila očiščena bi na parceli bila možna omejena raba kmetijske mehanizacije zaradi nagiba. Parcela ima v naravi dostop po poljski poti, ki pa poteka preko sosednjih parcel kjer pa ni vpisana služnost dostopa.

Na območju, kjer leži parcela se pojavljajo evtrična rjava tla na miocenskih, ilovnatih in kremenovih peskih. Matična osnova so nekarbonatne kamnine. Gre za srednje težka tla, kjer prevladuje ilovica. Tla so globoka, srednje humozna. Tla so primerna za kmetijsko pridelavo, v kolikor to omogoča nagib. V bližini prevladuje mešana raba zemljišč in sicer njive, travniki, sadovnjaki, nekaj je tudi vinogradov.

Slika 1: Parcela št: 1581, K.O. 36-Večeslavci



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 2020 – 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/>

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 kmetijskih zemljišč. V poštev 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 na na območju Pomurja opaziti močno rast cen v zadnjem obdobju, vendar ne na tem območju, kjer se nahaja ocenjevana parcela.

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 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
Koruzna	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>
4774247	1581	-10,00%	-10,00%	0,00%	-30,00%	-50,00%

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.

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana površina	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	36-Večeslavci	36-Večeslavci	36-Večeslavci	36-Večeslavci
Št. Parcele	1581	383,384,382	464	1535/1,1536,1535/
Prodajna cena		1.700,00 €	556,00 €	2.850,00 €
Datum posla		September 2019	Julij 2019	November 2019
Velikost zemljišča	2247	2702	905	5934
Delež	3/4	1/1	1/1	1/1
cena na m ²		0,6292 €	0,6144 €	0,4803 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	0,90	0,80	1,00
Dostop do zemljišča	1	0,90	0,85	0,95
Koriščenje zemljišča	1	0,90	0,85	0,90
Oblika zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Čas prodaje	1	1,02	1,02	1,00
Faktor prilagoditve	1	0,744	0,590	0,855
Primerjalna vrednost		0,468 €	0,362 €	0,411 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost m ²	0,4238 €	0,1871 €	0,0724 €	0,1643 €
Vrednost deleža zemljišča	714,21 €			

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
4774247	1581	V zaraščanju	2247 m ²	690,45 €	0,50	714,21 €	0,50	702,33 €

14 KONČNA TRŽNA VREDNOST

ID parcele	Št.parcele	K..O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
4774247	1581	36-Večeslavci	V zaraščanju	2247 m ²	3/4	702,33 €
SKUPAJ						702,33 €

15 TRŽNA VREDNOST DELEŽA ZEMLJIŠČA ZNAŠA na dan 9.maj 2020

PV = 702,33 EUR

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

