

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

MAGISTRSKO DELO

**VREDNOTENJE VINOGRADA V VINORODNEM OKOLIŠU
GORIŠKA BRDA**

Ljubljana, junij 2017

ALEN LEBAN

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani Alen Leban, študent Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, avtor predloženega dela z naslovom Vrednotenje vinograda v vinskem okolišu Goriška brda, pripravljene v sodelovanju s svetovalko prof. dr. Andrejo Cirman,

IZJAVLJAM,

1. da sem predloženo delo pripravil samostojno;
2. da je tiskana oblika predloženega dela istovetna njegovi elektronski obliki;
3. da je besedilo predloženega dela jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem poskrbel, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam oziroma navajam v besedilu, citirana oziroma povzeta v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
4. da se zavedam, da je plagiatstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku Republike Slovenije;
5. da se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega dela dokazano plagiatstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom;
6. da sem pridobil vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v predloženem delu in jih v njem jasno označil;
7. da sem pri pripravi predloženega dela ravnal v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil soglasje etične komisije;
8. da soglašam, da se elektronska oblika predloženega dela uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
9. da na Univerzo v Ljubljani neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve predloženega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja predloženega dela na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija Univerze v Ljubljani;
10. da hkrati z objavo predloženega dela dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v njem in v tej izjavi.

V Ljubljani, dne _____

Podpis študenta: _____

KAZALO

UVOD	1
1 TEORETIČNA IZHODIŠČA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN	4
1.1 Osnovni pojmi vrednotenja nepremičnin	5
1.2 Vrste nepremičnin	6
1.3 Opredelitev pojma vrednosti	7
2 TEMELJI VREDNOTENJA NEPREMIČNIN	8
2.1 Kratka zgodovina ocenjevanja vrednosti nepremičnin v svetu	8
2.2 Kratka zgodovina ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Sloveniji	9
2.3 Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin	10
2.4 Načela vrednotenja nepremičnin	11
2.5 Najgospodarnejša raba zemljišča.....	14
2.6 Vrste vrednosti	15
2.7 Metode okolja za potrebe ocenjevanja vrednosti nepremičnin	17
2.7.1 Množično vrednotenje nepremičnin	17
2.7.2 Individualno vrednotenje nepremičnin	17
2.8 Modelirani proces vrednotenja	18
3 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI	20
3.1 Način primerljivih prodaj	21
3.2 Način kapitalizacije donosa	23
3.2.1 Metoda neposredne kapitalizacije donosa.....	23
3.2.1.1 Določanje mere kapitalizacije po tržni metodi.....	24
3.2.1.2 Določanje mere kapitalizacije po metodi dograjevanja	25
3.2.2 Metoda diskontiranega denarnega toka.....	25
3.3 Nabavno-vrednostni način	26
3.3.1 Določanje vrednosti zemljišča	27
3.3.2 Reprodukcijski in nadomestitveni stroški	28
3.3.3 Izračun obsega poslabšanja in zastaranja (amortizacije)	28
4 VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV	29
4.1 Raba zemljišča.....	29
4.2 Vrednotenje kmetijskih zemljišč	30
4.2.1 Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda	30
4.2.2 Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč.....	32
4.2.2.1 Način primerljivih prodaj	32
4.2.2.2 Način kapitalizacije donosa.....	33
4.2.2.3 Nabavno-vrednostni način.....	34
4.3 Dejavniki, ki vplivajo na vrednost vinograda.....	34
4.3.1 Stvarne lastnosti vinograda	34
4.3.2 Cena vina.....	35
4.3.3 Lokacija.....	35

5 VINOGRADNIŠTVO V SLOVENIJI	36
5.1 Kratka zgodovina slovenskega vinogradništva	36
5.2 Osnovni podatki slovenskega vinogradništva in vinarstva	37
5.3 Slovenske vinorodne dežele in okoliši	37
5.3.1 Vinorodna dežela Podravje	38
5.3.2 Vinorodna dežela Posavje.....	39
5.3.3 Vinorodna dežela Primorska.....	40
5.4 Vinorodni okoliš Goriška brda	40
5.5 Lastnosti vinogradov	42
6 OCENJEVANJE VREDNOSTI IZBRANEGA VINOGRADA	46
6.1 Opis in slikovna predstavitev vinograda	46
6.2 Vrednotenje vinograda	49
6.2.1 Metoda primerljivih prodaj	49
6.2.2 Enotna metodologija	54
6.2.3 Metoda diskontiranega denarnega toka	56
6.3 Primerjava ocen vrednosti, ugotovitve in uskladitev rezultatov	61
SKLEP	63
LITERATURA IN VIRI	66
PRILOGE	

KAZALO TABEL

Tabela 1: Primer načela ravnovesja pri vrednotenju zemljišča, na katerem je mogoče zgraditi 7 hiš	13
Tabela 2: Priporočene in dovoljene sorte v vinorodnem okolišu Goriška brda	42
Tabela 3: Skupna proizvodna sposobnost ocenjevanega vinograda in proizvodna sposobnost po sortah vinske trte	48
Tabela 4: Kupoprodajni posli za vinograde v G. brdih od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2016	50
Tabela 5: Povprečna letna cena kupoprodajnih poslov za vinograde v občini Brda od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2016.....	50
Tabela 6: Razvrstitev podatkov pred prilagoditvijo izhodiščnih cen primerljivih nepremičnin.....	51
Tabela 7: Prilagoditve izhodiščnih cen primerljivih nepremičnin	53
Tabela 8: Ekonomski dejavniki in njihova vrednost	55
Tabela 9: Prikaz vrednosti postavk za končni izračun ocene vrednosti vrednotenega vinograda po enotni metodologiji	56
Tabela 10: Postopek izračuna letne vrednosti proizvodnje	57
Tabela 11: Letni stroški dela in materiala za vrednoteni vinograd	58
Tabela 12: Povprečne cene grozdja po letnikih za obdobje 2013–2016 in stopnja letne rasti cen	58

Tabela 13: Izračunane in izbrane vrednosti spremenljivk za izračun sedanje vrednosti denarnih tokov (PVR).....	59
Tabela 14: Spremenljivke, izračunane vrednosti spremenljivk in izračun sedanje vrednosti prodaje zemljišča (PVS)	60
Tabela 15: Izračunane končne ocene vrednosti v EUR po metodi primerljivih prodaj, enotni metodologiji in metodi diskontiranega denarnega toka.....	61

KAZALO SLIK

Slika 1: Modelirani proces vrednotenja.....	19
Slika 2: Slovenske vinorodne dežele in okoliši	39
Slika 3: Vinorodni okoliš Goriška brda in vinorodni kraji v Goriških brdih	41
Slika 4: Šparonska vzgojna oblika trte	45
Slika 5: Kordonska vzgojna oblika trte	46
Slika 6: Grafični prikaz tlorisne oblike vrednotenega vinograda	47
Slika 7: Grafični prikaz primerljive nepremičnine kupoprodajnega posla 210064.....	51
Slika 8: Grafični prikaz primerljive nepremičnine kupoprodajnega posla 264235	52
Slika 9: Grafični prikaz primerljive nepremičnine kupoprodajnega posla 257740	52

UVOD

Opis obravnavanega problema in teoretičnih izhodišč. Vrednotenje nepremičnin ima dolgo zgodovino. Že v rimskih časih rimski politik Popilus predstavi eno izmed prvih definicij tržne vrednosti, ki je zdaj tudi najpogosteje ocenjevana vrednost, vendar se vrednotenje nepremičnin, premičnin in podjetij institucionalizira šele v 20. stoletju, najprej v Združenem kraljestvu in kasneje v Združenih državah Amerike (v nadaljevanju ZDA).

Težnje po internacionalizaciji načinov in metod vrednotenja se pojavijo v 2. polovici 20. stoletja, tako se na pobudo Kraljevega inštituta pooblaščenih ocenjevalcev (angl. *The Royal Institute of Chartered Surveyors*, v nadaljevanju RICS), Ameriškega združenja ocenjevalcev (angl. *American Society of Appraisers*, v nadaljevanju ASA) in še nekaterih drugih združenj ocenjevalcev iz ZDA določijo Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju MSOV). Kasneje je ustanovljen Svet za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (angl. *International Valuation Standards Committee*, v nadaljevanju IVSC), ki se globalno zavzema za razvijanje mednarodnih standardov in za njihovo poenotenje na globalni ravni. Trenutno je aktualna 10. izdaja MSOV iz leta 2013.

V Sloveniji vse do osamosvojitve velja državno predpisana metodologija vrednotenja, ki se ne ozira na tržno dogajanje. 1. 1. 2003 pa Republika Slovenija (v nadaljevanju Slovenija) postane po Slovenskem inštitutu za revizijo polnopravna članica IVSC, Slovenija tako formalnopravno uveljavi MSOV.

Z MSOV 2013 postanejo MSOV po 3 načinih ocenjevanja obvezni za vse ocenjevalce v Sloveniji in tujini. Ti načini so: način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosa in nabavno-vrednostni način. Vsak način se deli na različne metode, le pri načinu primerljivih prodaj poznamo le eno istoimensko metodo. Končni rezultat vsake metode je iskana vrednost nepremičnine, vendar se vsaka metoda loteva ocenjevanja vrednosti z drugačnega vidika in je zato tudi končna uporabna vrednost vsake metode drugačna. ASA svojim članom tako svetuje, da uporabijo pri vrednotenju vse 3 načine in se potem na podlagi različnih rezultatov odločijo za najprimernejšo oceno. Za kateri način oziroma metodo se odločimo, pa je kvečjemu odvisno od kakovosti vhodnih podatkov, namena vrednotenja in primernosti posamezne metode za ocenjevanje vrednosti nepremičnine.

Pri kakovosti vhodnih podatkov različne metode zajemajo različne dejavnike vrednosti, ki se nanašajo na lastnosti nepremičnin. Vsaka nepremičnina ima svojevrstne lastnosti, ki tako vplivajo na končno oceno vrednosti. Prav z vidika lastnosti nepremičnin predstavljajo kmetijske površine posebnost.

Tržna vrednost kmetijskih nepremičnin se najpogosteje ocenjuje na podlagi uresničenih prodaj primerljivih nepremičnin na določeni lokaciji. S tem kvečjemu zajamemo dejavnik makrolokacije. Dobljena vrednost je splošna, zato se opravijo prilagoditve še za število

bonitetnih točk, posek, obliko zemljišča in druge lastnosti. V Sloveniji sodni izvedenci in cenilci kmetijskih zemljišč uporabljajo Enotno metodologijo za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (v nadaljevanju enotna metodologija).

Enotna metodologija navaja, da je vrednost kmetijskega zemljišča njegova korist, ki se izraža na podlagi rodovitnosti zemljišča in vpliva ekonomskih dejavnikov. Tako po enotni metodologiji izračunamo osnovno vrednost zemljišča kot zmnožek števila točk glede na njivo 1. katastrskega razreda in števila točk za posamezno katastrsko kulturo ter katastrski razred, kar pa je upravno določeno v preglednici točkovanja kot sestavni del enotne metodologije. Osnovna vrednost se nato v odstotkih popravi za vplive ekonomskih dejavnikov.

Po enotni metodologiji je pri vrednotenju trajnih nasadov treba prišteti še vrednost naložbe v novi nasad. Med trajne nasade uvrščamo vinograde, matičnjake, intenzivne sadovnjake, ekstenzivne sadovnjake, oljčnike in ostale trajne nasade. Za prebivalce Slovenije so zaradi svoje tradicionalne vloge v slovenski kulturi bivanja še zlasti zanimivi vinogradi.

V tuji literaturi lahko pogosto zasledimo navedbe, da na vrednost vinograda posredno po ceni grozdja vpliva cena vina, zato nekateri avtorji, kot je Wall (2012), uporabijo za primer vrednotenja vinograda metodo diskontiranega denarnega toka (angl. *discounted cash flow analysis*). Pri tej metodi je obvezno poznavanje cen, ki jih v vinogradu vzgojene sorte grozdja dosegajo na prostem trgu. Za uporabo omenjene metode se od ocenjevalca zahteva drugačna vrsta znanja kot pri uporabi enotne metodologije ali drugih metod.

Glede na različne uporabne vrednosti metod vrednotenja izberemo za namene ocenjevanja vrednosti vinograda v magistrskem delu 3 metode, in sicer metodo primerljivih prodaj, enotno metodologijo ter metodo diskontiranega denarnega toka.

Namen, cilji in raziskovalno vprašanje. Med slovensko literaturo je težko najti dela, ki posamezno obravnavajo vrednotenje vinograda. Vinogradniki znajo oceniti približno vrednost svojih vinogradov, vendar se pri tem bolj zanašajo na intuitivnost kot pa na izbrane postopke vrednotenja. Namena magistrskega dela sta prispevati znanstveno delo na temo ocenjevanja vrednosti vinograda kot nepremičnine in povprečnemu vinogradniku približati postopek vrednotenja vinograda. Po zgledu spletne strani www.agmanager.info naložimo opis postopkov vrednotenja na splet, kjer je na razpolago uporabnikom. Opis vsebuje razlago metod in dejavnikov vrednosti. Tako orodje, ki uporabnikom olajša ugotovitev ocene vrednosti vinograda kot nepremičnine, je zanimivo tudi za bodoče vlagatelje, ki razmišljajo o naložbah v vinograd.

1. cilj magistrskega dela je pregledati bistveno domačo in tujo literaturo s področja vrednotenja kmetijskih nepremičnin ter trajnih nasadov in v teoretičnem delu bralcu predstaviti osnovne pojme vrednotenja nepremičnin pa tudi osnovne pojme vinogradništva.

2. cilj je ugotoviti, kakšne metode vrednotenja se najpogosteje uporabljajo v praksi za ocenjevanje vrednosti trajnih nasadov. 3. cilj je, da v empiričnem delu magistrskega dela izberemo dostopen vinograd, ki je primeren za izvedbo različnih metod ocenjevanja vrednosti. Pri 3. cilju opredelimo podcilj: z delno strukturiranim intervjujem in iz drugih sekundarnih virov pridobimo čim kakovostnejše vhodne podatke. Ob tem ugotavljamo, katera metoda najučinkoviteje zajema dejavnike vrednosti in v kakšnem številu. Ker pa pri vrednotenju izračunamo 3 različne ocene vrednosti, lahko določimo 4. cilj: dobljene ocene logično uskladimo, svojo uskladitev pa utemeljimo.

Raziskovalno vprašanje v magistrskem delu je: Kako se ugotavlja vrednost vinograda in kaj pri vinogradu kot nepremičnini vpliva na končno oceno vrednosti? Opraviti je treba izračun ocene vrednosti vinograda. Delno lahko določimo pravilni način izračuna tako, da ugotovimo, katere metode se danes uporabljajo v praksi za vrednotenje vinograda ali drugih trajnih nasadov. Grum (2012) podaja delni odgovor, saj pravi, da je najpogosteje uporabljena metoda tržna metoda, vendar pa navaja, da sodni cenilci v praksi uporabljajo enotno metodologijo. Metoda primerljivih prodaj in enotna metodologija imata različni uporabni vrednosti, tako tudi vsaka sledeča metoda, zato nas zanima, katera metoda najučinkoviteje izraža ključne dejavnike, ki vplivajo na vrednost vinograda. Izračunamo več različnih ocen vrednosti in jih med seboj primerjamo. V magistrskem delu so uporabljene metoda primerljivih prodaj, metoda diskontiranega denarnega toka in enotna metodologija. Končni rezultat vsake metode je iskana vrednost nepremičnine, vendar ima vsaka metoda svojo uporabno vrednost, zato bo treba ocene vrednosti uskladiti in uskladitev utemeljiti.

Predstavitev metod raziskovanja. Magistrsko delo je sestavljeno iz teoretičnega in empiričnega dela. V teoretičnem delu uporabimo deskriptivno metodo in metodo kompilacije (metodo navajanja drugih virov) za analizo slovenskih in tujih virov literature na temo vrednotenja nepremičnin ter vinogradništvo. Večji poudarek je na vrednotenju kmetijskih zemljišč. Vire izberemo s pomočjo slovenskega sistema COBISS in drugih podatkovnih zbirk, kot sta EBSCO ter ECONLIT.

Empirični del magistrskega dela je sestavljen iz 2 delov. 1. del se nanaša na analizo nepremičnine. 2. del se nanaša na uporabo 3 metod ocenjevanja vrednosti za izračun ocene vrednosti in njihovih uskladitev. V 1. delu empiričnega dela, v katerem analiziramo nepremičnino, potrebujemo primarne podatke, ki jih pridobimo z intervjujem z lastnikom nepremičnine. Intervju je delno strukturiranega tipa. Pri takem intervjuju ne zastavljamo podrobno pripravljenih vprašanj, ampak uporabljamo le tako imenovani opomnik (fr. *aide-mémoire*), to je kratek spisec najpomembnejših tem. V tem primeru lahko vprašanec, če ne razume vprašanja, oziroma izpraševalec, če ne razume odgovora, zaprosi za dodatno razlago.

V 2. delu empiričnega dela izvedemo izračun ocene vrednosti po 3 metodah vrednotenja – po metodi primerljivih prodaj, enotni metodologiji in metodi diskontiranega denarnega toka.

Za vsako metodo potrebujemo različne vhodne podatke, vse te podatke pa pridobimo z analizo obstoječih dokumentov. Pri raziskavi uporabljamo tudi sekundarne vire podatkov. Glavni viri, iz katerih pridobimo podatke za izračune ocen vrednosti, so Evidenca trga nepremičnin, Prostorski portal Republike Slovenije, Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji in podatkov iz investicijskih elaboratov podjetja, Poročila o slovenskem trgu nepremičnin itd. Vsi zahtevani podatki niso javno dostopni, zato za dovoljenje za pridobitev teh podatkov prosimo pristojne ustanove – Klet Brda in Geodetsko upravo Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS). Izračunane ocene vrednosti nepremičnine v sklepu uskladimo in uskladitev tudi utemeljimo.

Predpostavke in omejitve. Predpostavljamo, da so viri sekundarnih podatkov na spletu točni in dovolj obsežni. Predpostavljamo tudi, da z delno strukturiranim intervjujem pridobimo vse zahtevane podatke za izdelavo analize in izračunov ocen vrednosti nepremičnine. Ob tem predpostavljamo, da bo lastnik vinograda pri pojasnjevanju odgovoren in objektiven.

V raziskavi so naslednje omejitve: omejimo se le na nepremičnine (angl. *real estate*), ki so fizični pojem, in ne na nepremičninske pravice, ki so pravni pojem; omejimo se na vrednotenje ene nepremičnine.

1 TEORETIČNA IZHODIŠČA VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

Vrednotenje nepremičnin je organiziran proces ocenjevanja vrednosti nepremičnine, ki temelji na zakonih, pravilih stroke in etičnem kodeksu. Oceno poda strokovnjak na podlagi zbiranja in analize podatkov z namenom, da poenoti stališča o vrednosti vrednotene nepremičnine (Grum, 2012).

Z ocenjevanjem vrednosti nepremičnin se ukvarjajo sodno zapriseženi cenilci (ponavadi za potrebe sodišč) in pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin (v večini za potrebe trga) (Grum, 2012). Ocena vrednosti se največkrat uporablja kot spoznavna podlaga za določanje prodajne cene. Vrednost nepremičnine se lahko ocenjuje iz zasebnih ali poslovnih razlogov.

Najpogostejši razlogi za ocenjevanja vrednosti so (Pšunder & Torkar, 2003):

- nakup ali prodaja nepremičnine;
- odškodnina ali podobni primeri, pri katerih je treba poznati arbitražno vrednost nepremičnine;
- sklepanje zavarovanja ali odmera davka.

1.1 Osnovni pojmi vrednotenja nepremičnin

Poznamo 3 glavne načine vrednotenja nepremičnin, ki jih v poglavju 3 podrobneje predstavimo, in sicer (Grum, 2012):

- **način tržnih primerjav:** ta metoda temelji na načelu nadomestitve. Ocenjevalec poišče primerljive prodaje ter izvede analizo in potrebne prilagoditve;
- **na donosu zasnovani način:** po tej metodi ocenjevalec diskontira prihodnje donose na sedanjo vrednost;
- **nabavno-vrednostni način:** tudi ta metoda temelji na načelu nadomestitve. Ocenjevalec poišče vrednost novega zemljišča in prišteje stroške nadomestitve obstoječe nepremičnine, nato na nepremičnini izvede še amortizacijo za stvarno (fizično) in ekonomsko zastarelost.

Za temeljito in dobro oceno vrednosti nepremičnine moramo poznati osnovne pojme vrednotenja nepremičnin.

Standardi ocenjevanja vrednosti so pogosti pri vrednotenju strojev, podjetij in tudi nepremičnin. Poznamo 2 osnovna standarda ocenjevanja vrednosti: **standard poštene vrednosti** in **standard naložbene vrednosti**. Pri standardu poštene vrednosti iščemo vrednost, pri kateri je največja možnost, da kupec in prodajalec skleneta posel, in sicer ob predpostavki, da sta oba enako spodbujena za posel ter enako dobro obveščena. Pri standardu naložbene vrednosti pa iščemo vrednost nepremičnine, kadar ima ta poseben pomen za določenega uporabnika, kot je izjemna lokacija (Pšunder & Torkar, 2003).

Nepremičnina so zemljišče v stvarnem (fizičnem) smislu in vse stvari, ki zemljišču pripadajo. Pripadajo mu lahko zgradbe in druge stvari, ki so trajno na zemljišču. Nepremičnine zaradi njihovih ekonomskih lastnosti razlikujemo od premičnin (Pšunder & Torkar, 2003).

Nepremičninska pravica se od nepremičnine razlikuje po dejstvu, da nepremičnina (angl. *real estate*) predstavlja zemljišče, objekt na zemljišču ter vse danosti v okolju in naravi, nepremičninska pravica pa predstavlja zemljišče, objekt, vse danosti v naravi ter dodatno skupek pravic na to nepremičnino. Razlika je ta, da je nepremičninska pravica pravni pojem, nepremičnina pa fizični pojem (Pšunder & Torkar, 2007). V magistrskem delu se osredotočimo na pojem nepremičnine kot fizičnega pojma.

Zemljišče je pomembna ekonomska dobrina. Zemljišče predstavlja zemljo samo po sebi in vse, kar uspeva na tej zemlji ali v njej kot naravna vrednost. V pravnem smislu je zemljišče površina, za katero velja lastninska pravica in vse, kar je kot naravna danost temu zemljišču pripojeno. Kmetijska zemljišča so zemljišča, primerna za kmetijsko pridelavo (Pšunder & Torkar, 2003).

Cena je zgodovinsko dejstvo, ki nam pove, kakšen znesek denarja plača kupec za določeno nepremičnino ob določenih pogojih. Cena je preteklo dejstvo in ne pove sedanje vrednosti nepremičnine. Po MSOV (2013) je cena znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan. Cena je zaradi različnih spodbud ali obveščenosti med kupcem in prodajalcem drugačna od vrednosti.

Strošek je znesek denarja, ki je porabljen za izgradnjo objekta in ni enak menjalni vrednosti. Strošek je lahko neposreden, kot je strošek materiala, ali posreden, kot je strošek davka. Po MSOV (2013) je strošek znesek denarja, porabljen za ustvaritev neke nepremičnine. Strošek ob izgradnji postane dejstvo in je tako povezan s ceno. Cena pa postane strošek za kupca.

Vrednost ni dejstvo, ampak mnenje o najverjetnejši ceni, po kateri se sredstvo menja, ali pa mnenje o gospodarski koristi tega sredstva. Menjalna vrednost je domnevna cena, domnevo pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jo ima uporabnik od uporabe objekta (IVSC, 2013b). Več o vrednosti obravnavamo v poglavju 1.3.

Tržna vrednost je določena s ceno v denarju, ki jo nepremičnina doseže na odprtem trgu ob pogojih, značilnih za pošteno prodajo. Prodajalec in kupec sta dobro obveščena, nobena nepredvidljiva okoliščina pa ne vpliva na ceno. Tržna vrednost ni enaka tržni ceni, saj gre za ocenjevano vrednost, ki je lahko manjša, enaka ali večja od resnične tržne cene oziroma prodajne cene (Pšunder & Torkar, 2003).

Tržna cena ali prodajna cena je znesek, za katerega se dogovorita prodajalec in kupec, ki nista niti nujno popolno obveščena, ampak delujeta oba racionalno. Tržna cena je lahko enaka tržni vrednosti ali pa je od nje drugačna (Pšunder & Torkar, 2003).

1.2 Vrste nepremičnin

Nepremičnine lahko delimo glede na lokacijo, starost in velikost nepremičnine (Pšunder & Torkar, 2003). Poleg take delitve poznamo še delitev na vrste nepremičnin (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 2000):

- **stanovanjske nepremičnine:** v praksi so najpogostejše, vključujejo eno- ali večdružinske stanovanjske zgradbe in stavbna zemljišča za stanovanja. Delijo se tudi glede na lokacijo: mestne, primestne in druge stanovanjske nepremičnine, ter glede na vrsto trga;
- **poslovne nepremičnine:** so nepremičnine, namenjene opravljanju poslovne dejavnosti. S takimi nepremičninami je opravljenih največ poslovnih transakcij. Sem spadajo hoteli, moteli, gledališča, trgovine, trgovska središča in drugi objekti. Poslovne nepremičnine lahko delimo še na poslovne, gostinske, trgovsko-storitvene, proizvodne in skladiščne objekte;

- **industrijske nepremičnine:** so nepremičnine, ki jih uporablja industrija. To so lahko skladišča, rudniki, tovarniške hale, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost in drugi podobni objekti;
- **kmetijske nepremičnine:** sem spadajo živinorejske farme in kmetije, neuporabljeni razviti zemljišča ob mestnih območjih in druge nepremičnine, namenjene za kmetijsko rabo;
- **nepremičnine za posebne namene:** to so nepremičnine, ki imajo predvsem izobraževalni, kulturni, zdravstveni in verski namen. Prav tako sem uvrščamo še športne objekte, pokopališča in druge sorodne objekte;
- **javne nepremičnine:** sem spadajo poštni objekti, javne ustanove, avtoceste, parki in drugi objekti, ki so namenjeni javni rabi.

1.3 Opredelitev pojma vrednosti

Odkar se politična ekonomija uveljavlja kot znanost, je pojem vrednosti postal predmet razprave. Zdaj pod pojmom vrednost razumemo predvsem sposobnost zadovoljevanja potreb. Vrednost lahko opredelimo tudi kot uporabnost ali koristnost neke dobrine. Treba je poudariti, da je pojem ocene vrednosti subjektiven in večkrat odvisen od zanimanja, ki je v ozadju vrednotenja. Poznamo več vrst vrednosti: stvarno (fizično), družbeno, politično, estetsko, duhovno in (najpomembnejšo) ekonomsko vrednost (Cirman et al., 2000).

Na vrednost nepremičnin vplivajo tržne razmere, na vrednost posamezne ekonomske nepremičnine pa vplivajo 4 osnovni dejavniki vrednosti oziroma sestavni deli vrednosti, ki se med seboj tesno prepletajo in tako ustvarjajo ekonomsko vrednost (Grum, 2012).

Grum (2012) navaja te dejavnike ekonomske vrednosti:

- **uporabnost ali koristnost:** nepremičnina mora imeti sposobnost zadovoljevanja pričakovanj, želj in potreb uporabnika. To pomeni, da mora nepremičnina imeti možnost oddajanja in najemanja, možnost koriščenja in uporabe – imeti mora sposobnost ustvarjanja denarnih in nedenarnih koristi;
- **redkost:** oskrba z nepremičninami na trgu je načelno zadostna, vendar je recimo v središču velikih mest, kjer primanjkuje prostora, vrednost nepremičnin višja. Sicer pa ne more imeti nobena nepremičnina vrednosti, če ni redkost kombinirana z uporabnostjo;
- **privlačnost:** izraža se v kupčevi želji po zadovoljitvi svojih potreb oziroma po posedovanju nepremičnine;
- **dostopnost ali zmožnost nabave:** izraža se kot sposobnost vlagateljev, da lahko delujejo na trgu in imajo možnost nabaviti željeno nepremičnino.

2 TEMELJI VREDNOTENJA NEPREMIČNIN

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin ni eksaktna veda, kar pomeni, da ne obstaja neka splošna matematična formula, po kateri bi se vrednost lahko izračunala, ampak se skozi čas razvijejo statične ter dinamične teorije vrednotenja nepremičnin, ki jih zdaj uporabljamo (Grum, 2012).

2.1 Kratka zgodovina ocenjevanja vrednosti nepremičnin v svetu

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin se omenja že v stari zavezi, kjer je tudi omenjeno, da imajo duhovniki pravico oziroma dolžnost določanja vrednosti nepremičnine. Kasneje Aristotel meni, da je vrednost premoženja ustvarjena za človeka in da obstaja samo v razumu posameznika. 1. definicijo tržne vrednosti pa predstavi rimski politik Poplius v 1. stoletju pred našim štetjem, meni, da je vsaka stvar vredna toliko, kolikor je kupec pripravljen plačati zanjo (Grum, 2012).

1. omembo vrednotenja zemljišč najdemo leta 1523 v Angliji ob izidu knjige Fitzherberta o vrednotenju zemljišč. Tedaj so zemljišča v večini v lasti kralja in cerkve. Vrednotenje zemljišč se začne razvijati šele v 18. stoletju, ko se začne tudi večati število zemljišč v zasebni lasti. Istega stoletja se v Angliji razvije prva ekonomska šola, ki loči med pomenom cene in pomenom koristnosti ter razširi zamisel vrednosti. Predlaga tudi naložbeno vrednost kot nasprotje tržni vrednosti. Zaradi razmaha zasebnega lastništva in rasti mest leta 1834 v Angliji uredijo zakonsko služnostno pravico ter pravico prisilnega odkupa zemljišč, kar štejemo za nastanek stroke ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Istega leta je v Angliji ustanovljena prva stanovska organizacija, ki je predhodnica leta 1868 ustanovljenega Kraljevega inštituta pooblaščenih ocenjevalcev (angl. *Royal Institution of Chartered Surveyors*, v nadaljevanju RICS). V Angliji začnejo v 19. stoletju ocenjevati vrednosti nepremičnin zaradi davčnih potreb. Eden izmed pobudnikov na področju ocenjevanja vrednosti je Škot Smellie, ki leta 1860 postavi standarde za vrednotenje na podlagi tržnih primerjav (Grum, 2012).

V 20. letih 20. stoletja zaradi zelo hitre rasti cen zemljišč prevladuje teorija tržne vrednosti, ob čemer teorija donosa izgublja veljavo. Tako velja, da je vrednost nepremičnine enaka tržni vrednosti, izraženi v ceni, ki je plačana na odprtem trgu. Šele v 30. letih 20. stoletja zaradi svetovne gospodarske depresije nastopi preobrat. Cene zemljišč se v obdobju od leta 1929 do leta 1932 prepolovijo in teorija tržne vrednosti izgubi svoj pomen. Tako postane pomembnejša teorija bodočega donosa. Leta 1932 Babcock izda knjigo *Vrednotenje nepremičnin*, ki postane za naslednjih 30 let osnova za vrednotenje nepremičnin. Babcock opredeli vrednost kot sedanjo vrednost bodočih donosov. V svoji knjigi razvije kapitalizacijsko metodo in priporoča njeno uporabo (Babcock, 1932).

Leta 1922 je v Državni zvezi nepremičninskih svetov (angl. *National Association of Real Estate Boards*) ustanovljen oddelek za ocenjevanja nepremičnin, vendar je ta oddelek po začetku svetovne gospodarske krize zaprt vse do leta 1932, ko je ustanovljen Ameriški inštitut ocenjevalcev nepremičnin (angl. *American Institute of Real Estate Appraisers*). Leta 1935 je ustanovljeno Združenje ocenjevalcev nepremičnin (angl. *Society of Real Estate Appraiser*), leto dni kasneje pa še Ameriško združenje ocenjevalcev (angl. *American Society of Appraisers*, v nadaljevanju ASA). Ob koncu 70. let 20. stoletja se pojavijo težnje po internacionalizaciji standardov ocenjevanja vrednosti. Leta 1979 se na pobudo RICS, ASA in drugih manjših ameriških združenj ocenjevalcev določijo MSOV (Grum, 2012). Leta 1981 se MSOV institucionalizirajo z ustanovitvijo Sveta za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti sredstev (angl. *The International Assets Valuation Standards Committee*), ki se leta 1994 preimenuje v Svet za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (angl. *International Valuation Standards Committee*, v nadaljevanju IVSC). IVSC v javnem interesu razvija mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti ter se zavzema za globalno poenotenje ocenjevanja vrednosti. Od 1. januarja 2014 je aktualna 10. izdaja MSOV, ki jo IVSC izda leta 2013 (IVSC, 2013a).

2.2 Kratka zgodovina ocenjevanja vrednosti nepremičnin v Sloveniji

V Sloveniji pred osamosvojitvijo velja upravno določeni način vrednotenja nepremičnin, ki je uporaben predvsem pri postopkih denacionalizacije ali obdavčevanja. Za začetek takega vrednotenja štejemo leto 1971, ko je sprejet Zakon o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini, na podlagi katerega je sprejet Pravilnik o enotni metodologiji za izračun prometne vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter drugih nepremičnin (v nadaljevanju PEM-1). V letih, ki sledijo, se zakon pa tudi pravilnik dopolnjujeta, leta 1987 je tako sprejet PEM-4, ki je ukinjen leta 2003 s sprejetjem Zakona o nepremičninskem posredovanju (Grum, 2012).

Zaradi prestrukturiranja gospodarstva v zgodnjih 90. letih začnejo v Slovenijo prodirati sodobni tržni pristopi ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Prestrukturiranje se izvaja na podlagi Zakona o lastninskem preoblikovanju podjetij. Leta 1991 je ustanovljena Agencija Republike Slovenije za prestrukturiranje in privatizacijo (v nadaljevanju Agencija), ki začne izobraževati prve ocenjevalce vrednosti podjetij in podeljevati licence. Zaradi začetka uporabe novih pristopov vrednotenja se stroka tudi vsebinsko loči od sodnih cenilcev gradbene stroke (Paznik & Lušnic, 2008).

Leta 1991 začne Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani izvajati predmet ocenjevanja vrednosti nepremičnin. Istega leta Ministrstvo Republike Slovenije za pravosodje prvič preverja znanje cenilcev in ocenjevalcev vrednosti nepremičnin. Leta 1998 je Agencija ukinjena. Leta 1997 začne delovati Slovenski inštitut za revizijo (v nadaljevanju SIR), ki izda Slovenske poslovno-finančne standarde (v nadaljevanju SPS). Po SIR je

Slovenija na letni skupščini IVSC leta 2002 sprejeta kot polnopravna članica v IVSC. Članstvo začne polnopravno veljati 1. 1. 2003 (IVSC, 2015).

Leta 2003 izide knjiga *Ocenjevanje vrednosti nepremičnin* avtorjev mag. Milana Torkarja in dr. Igorja Pšundra v okviru SIR (Pšunder & Torkar, 2003). Leta 2007 izide druga knjiga istih avtorjev z naslovom *Vrednost nepremičninskih pravic* (Pšunder & Torkar, 2007). Istega leta SIR prevede 8. izdajo IVSC kot MSOV 2007. Trenutno je aktualna 10. izdaja MSOV iz leta 2013. Uporaba MSOV postane tako po 3 načinih ocenjevanja (1. ravni ocenjevanja) obvezna za ocenjevalce vrednosti v Sloveniji pa tudi v tujini (IVSC, 2013b).

2.3 Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin

Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju OMSOV) je javna in nepridobitna organizacija, ki deluje v javnem interesu. Naloga odbora je graditi javno zaupanje v procese vrednotenja in s tem postaviti podlago za izdajanje izvedeniških mnenj usposobljenih strokovnjakov. Za to OMSOV oblikuje in vzdržuje MSOV, izdaja strokovna navodila ocenjevalcem ter spodbuja razvoj stroke ter moralnega ravnanja po vsem svetu (IVSC, 2011).

Najpomembnejši cilj MSOV je spodbujanje zaupanja uporabnikov v storitve ocenjevanja vrednosti in v ocenjevanje vrednosti, zato MSOV:

- uveljavljajo doslednost in spodbujajo razumevanje vseh vrst ocenjevanja vrednosti;
- prepoznavajo in razglašajo enotna načela za prevzemanje nalog vrednotenja ter poročanja ocen vrednosti;
- prepoznavajo metode, ki se ponavadi uporabljajo pri ocenjevanju različnih vrst sredstev in obveznosti;
- prepoznavajo primerne načine razkritja pri poročanju za namene, za katere je ocenjevanje zahtevano;
- zmanjšujejo raznovrstnost v praksi ter omogočajo zблиževanje različnih standardov z različnih področij in iz različnih držav.

Standardi niso namenjeni samo ocenjevalcem, ampak tudi uporabnikom storitev ocenjevanja vrednosti, standardi na splošno urejajo gospodarske trge. Standardi opredeljujejo metode ocenjevanja vrednosti, vendar njihove uporabe podrobno ne pojasnjujejo. Dodana so pojasnila za razumevanje zahtev posameznega standarda, vendar pa strokovna navodila niso vključena k tehnikam vrednotenja. OMSOV ločeno obravnava strokovna navodila (IVSC, 2011).

Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti oblikuje Svet za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju SMSOV), ki deluje v okviru OMSOV. Pri oblikovanju standardov SMSOV:

- pripravlja nove standarde po predpisanem postopku, kar pomeni, da se posvetuje z izvajalci in uporabniki storitev ocenjevanja vrednosti ter z javno obravnavo vseh novih standardov;
- se povezuje z ustanovami, ki imajo nalogo postavljati standarde na določenem zemljepisnem območju ali določenem področju;
- organizira dodatne dejavnosti, kot so okrogle mize in javne razprave za uporabnike.

Zgradba MSOV iz leta 2013 (IVSC, 2013b) je taka:

- **okvir MSOV** vsebuje vsesplošno sprejeta načela ocenjevanja vrednosti, po teh načelih se je treba ravnati pri uporabi vseh drugih standardov;
- **splošni standardi v MSOV** podajajo zahteve za vse naloge ocenjevanja vrednosti, razen če posamezni način uporabe vrednotenja ne določa drugače. Splošni standardi veljajo za ocenjevanja vrednosti vseh vrst sredstev in za vse namene, katerim so standardi namenjeni;
- **standardi sredstev v MSOV** dopolnjujejo splošne standarde MSOV. Vsebujejo dopolnitve k zahtevam in pojasnilom iz splošnih standardov ter jih dopolnjujejo s ponazoritvami. V pojasnilih so definirane lastnosti, ki vplivajo na vrednosti sredstev, predstavljeni so načini in metode ocenjevanja vrednosti;
- **uporaba ocenjevanj vrednosti po MSOV** opredeljuje namene, za katere se običajno uporablja ocenjevanje vrednosti. Vsak način uporabe je opredeljen z zahtevami in navodili, ki dopolnjujejo zahteve v splošnih standardih in standardih sredstev. Del z navodili vsebuje mednarodno predpisane zahteve ali zahteve, ki jih izdajo drugi organi in jih je treba upoštevati, druge splošno sprejete zahteve ter ustrezne postopke za izpolnjevanje teh zahtev.

2.4 Načela vrednotenja nepremičnin

Princip je pravilo, po katerem usmerjamo svoja dejanja ali mišljenje in je neizogibna posledica nečesa, recimo zakona narave, po katerem je izdelan stroj (Grum, 2012). Beseda princip izhaja iz latinščine (lat. *principium*) in pomeni 'vir, izvir, temelj, prvina' (Princip, b.l.).

Tudi pri vrednotenju nepremičnin poznamo načela, ki predvidevajo, kako se udeleženci na trgu vedejo. Ta načela naj bi cenilci vrednosti upoštevali.

Po Friedmanu in Lindemanu (1995) razvrstimo omenjena načela v 4 večje skupine:

- načela, ki temeljijo na zaznavah uporabnikov;
- načela, povezana z zemljiščem in izboljšavami;
- načela, ki so povezana s tržnim okoljem;
- načelo, povezano z najboljšo uporabo.

Vsako izmed gospodarskih načel vrednotenja nepremičnin dodatno obrazložimo. V literaturi obstaja več gospodarskih načel vrednotenja nepremičnin, vendar so pomembnejša predvsem 4 načela: načelo spremenljivosti, načelo predvidevanja prihodnje koristi, načelo nadomestitve (substitucije) in načelo, povezano z najboljšo rabo (Grum, 2012).

Načela, ki temeljijo na zaznavah potrošnikov, so:

- **načelo koristnosti (uporabnosti) nepremičnine:** to je sposobnost nepremičnine, da zadovolji potrebe lastnika. Po Pšundru in Torkarju (2007) je to najpomembnejši dejavnik vrednosti, torej sposobnost ustvarjanja koristi, ki je lahko denarna (na primer najemnina) ali nedenarna (na primer bivanje);
- **načelo nadomestitve (substitucije):** maksimalna vrednost nepremičnine izhaja iz najnižje cene oziroma stroškov, po katerih lahko pridobimo nepremičnino enake uporabnosti ali koristnosti. To načelno pomeni, da naj preišljeni kupec ne bi bil pripravljen kupiti dražje nepremičnine z isto koristnostjo (Pšunder & Torkar, 2003);
- **načelo pričakovanja bodoče koristi:** vrednost nepremičnine izhaja iz sedanje vrednosti vseh prihodnjih denarnih tokov ali drugih koristi, pričakovanih v prihodnosti, kot so spremembe na določenem območju (na primer izboljšava optičnega omrežja) (Grum, 2012).

Načela, ki so povezana z zemljiščem in izboljšavami na njem, so:

- **presežni donos (učinkovitost):** ta donos je določen kot donos zemljišča po vseh poplačanih sodelujočih proizvodnih dejavnikih, kot so delo, kapital in poslovanje. Preostanek je renta lastniku (Pšunder & Torkar, 2003);
- **meja produktivnosti (prispevek):** nam pove, za koliko se zmanjša ali poveča vrednost zemljišča, če vključimo v proizvodnjo dodatni proizvodni dejavnik (Grum, 2012);
- **načelo naraščajočih in padajočih mejnih donosov:** z dodajanjem virov nespremenljivih dejavnikov čisti dobiček narašča po naraščajoči stopnji vse do točke, po kateri celotni donosi začnejo naraščati po padajoči stopnji. To se zgodi na točki, ko je strošek vsakega mejnega vložka večji od prirasta vrednosti, ki ga ta prinaša (Grum, 2012);
- **načelo sorazmernosti (ravnovesja):** v povezavi s prejšnjim načelom poznamo načelo ravnovesja, ki pravi, da za vsako zemljišče obstaja neka optimalna kombinacija

proizvodnih dejavnikov, ki iz zemljišča ustvarijo maksimalno vrednost zemljišča (Pšunder & Torkar, 2003). Tabela 1 prikazuje primer načela ravnovesja za razvoj zemljišča, na katerem je mogoče zgraditi 7 hiš. Tabela 1 kaže, da je zemljišče najbolj izkoriščeno pri zazidavi 4 hiš;

Tabela 1: Primer načela ravnovesja pri vrednotenju zemljišča, na katerem je mogoče zgraditi 7 hiš

Število hiš	Dobiček na hišo	Celotni dobiček
1	10.000	10.000
2	11.000	22.000
3	11.000	33.000
4	10.000	40.000
5	6.000	30.000
6	3.000	18.000
7	2.000	14.000

Vir: B. Grum, Vrednotenje nepremičnin, 2012, str. 26.

- **načelo gospodarne delitve:** ko je mogoče lastninsko pravico neke nepremičnine razdeliti na posamezne koristi, se vrednost obravnavane nepremičnine poveča. Enako velja tudi za združitev nepremičnin (Pšunder & Torkar, 2003). Grum (2012) omenja to načelo kot načelo ekonomske delitve;
- **ekonomski obseg:** je količina zemlje, ki je potrebna za zagotovitev ravni uporabe, ki je za lokacijo glede na tržne razmere najustreznejša (Grum, 2012).

Načela, ki so povezana z okoljem, so:

- **načelo skladnosti oziroma ustreznosti:** to načelo pravi, da če so arhitektonski stil in ugodnosti neke nepremičnine v skladu z okoljem, to vpliva na višjo vrednost nepremičnine (Grum, 2012);
- **načelo soodvisnosti:** vrednost uporabe nepremičnine je odvisna od vrednosti uporabe okoliških nepremičnin in hkratnega vpliva nanjo. Pri vrednotenju je treba upoštevati tudi ceste, prometne povezave itd. (Pšunder & Torkar, 2003);
- **ponudba in povpraševanje:** Appraisal Institute (1996) navaja, da povpraševanje kupcev in ponudba prodajalcev ustvarjata povpraševanje ter ponudbo. Če se povpraševanje po nepremičnini zmanjša, se zmanjša cena in obratno. Za ponudbo velja, da če se ponudba poveča, se cena nepremičnine zmanjša, in če se ponudba zmanjša ob nespremenjenem povpraševanju, cene narastejo;
- **načelo konkurence:** če obstaja možnost ustvarjanja dobička na trgu nepremičnin, se na trg vključijo novi ponudniki nepremičnin. Posledično se na trgu poveča konkurenca, dobički pa začnejo padati (Grum, 2012);

- **načelo spremenljivosti:** pravi, da vrednost nepremičnine ni ustaljena in da se skozi čas spreminja. To načelo je za cenilce zelo pomembno, zato se posledično od vsakega cenilca zahteva, da jasno navede datum cenitve (Grum, 2012).

Načelo najboljše rabe zemljišča je najpomembnejše načelo in združuje vse 3 skupine predhodno navedenih načel (Grum, 2012). To načelo pravi, da je najboljša (najgospodarnejša) raba zemljišča tista, ki je stvarno (fizično) možna, finančno podprta in zakonsko izvedljiva. Raba zemljišča narekujejo trg, država, prebivalstvo in osebne omejitve. Taka raba prinaša zemljišču največji donos oziroma najvišjo vrednost. Seveda morajo biti proizvodnji dejavniki poplačani, šele nato ostane presežek vrednosti zemljišču – zemljišče ima tako imenovano rezidualno vrednost (Pšunder & Torkar, 2003). V poglavju 2.5 to pomembno načelo tudi podrobneje opišemo.

2.5 Najgospodarnejša raba zemljišča

Najgospodarnejša raba zemljišča (angl. *highest and best use*, v nadaljevanju HABU) je raba, ki se ob zakonsko dopustni izrabi pozidanega ali nepozidanega zemljišča izrazi v njegovi najvišji vrednosti (Pšunder & Torkar, 2003). Opredeljena je z več dejavniki, ki so hkrati tudi merila za najboljšo izrabo zemljišča. Ti dejavniki so zakonska dopustnost gradnje, finančna upravičenost, najvišja donosnost (angl. *maximal productivity*) in stvarna izvedljivost. Poznamo še druge dejavnike, kot sta tehnološka izvedljivost in rudno bogastvo, vendar *The Appraisal of Real Estate* (1996) navaja stvarno izvedljivost in zakonsko dopustnost kot najpomembnejša in posledično prednostno obravnavana dejavnika.

Kot navajata Pšunder & Torkar (2003), se pri analizi najgospodarnejše rabe zemljišča ravnamo po 4 zaporednih dejanjih:

- analiziramo zakonsko dopustnost gradnje, pri čemer moramo preveriti ustreznost gradbenega dovoljenja in druge dokumentacije. Preverimo še skladnost predvidene izvedbe z normativi, skladnost gabaritov, izvedbenih rešitev in namembnost z ustreznimi predpisi. Preučimo še, ali obstaja kasnejša možnost višanja gabaritov in spremembe namembnosti;
- analiziramo stvarno izvedljivost, pri čemer proučujemo tehnično in uporabnostno izvedljivost za gradnjo optimalne zgradbe. Popolna izraba stvarnih danosti ne pomeni tudi ustrezne rešitve v uporabnosti;
- analiziramo finančno upravičenost, kar je zelo pomembno dejanje, saj ugotavljamo, katera vrsta nepremičnine nam omogoča najvišje donose v obliki najemnine ali najvišjih kapitalskih dobičkov;
- analiziramo najvišjo donosnost, pri čemer preverimo vse finančne upravičenosti in ugotovimo, katera vrsta izrabe zemljišča največ prispeva k njegovi vrednosti.

2.6 Vrste vrednosti

Poznamo tržne vrednosti in netržne vrednosti. MSOV (2013) določajo, da mora ocenjevalec pred vrednotenjem določiti najprej vrsto vrednosti. Posledica približnega značaja procesa vrednotenja je približen značaj dobljenega rezultata vrednosti.

Tržna vrednost je po MSOV (2013, 17) opredeljena tako: »*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 katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.«

Pri tem je opredelitev pojma tržne vrednosti uporabljena v skladu z naslednjim pojmovnim okvirom, ki ga tu razložimo:

- »**ocenjeni znesek**« se nanaša na ceno, izraženo v denarju, ki je najugodnejša za kupca in najvišja za prodajalca. Oba sta obveščena o dogajanju na trgu, cenah primerljivih nepremičnin, dostopu do finančnih sredstev ipd., na datum ocenjevanja pa si izmenjata po ocenjenem znesku določeno sredstvo. Nihče ne deluje pod kakšno prisilo, kot je recimo izrecna želja po posedovanju določenega sredstva;
- »**naj bi zamenjala sredstvo**« se nanaša na dejstvo, da je vrednost sredstva znesek, pridobljen iz ocenjevanja, in ne znesek ali prodajna cena, ki je vnaprej določena. To je cena v poslu, ta cena izpolnjuje vse sestavine pojma tržne vrednosti na dan ocenjevanja vrednosti;
- »**na datum ocenjevanja vrednosti**« zahteva, da je vrednost časovno vezana na določen dan, saj imajo spreminjajoče se tržne razmere za posledico dejstvo, da je vrednost ob drugačnem času napačna;
- »**voljan kupec**« se nanaša na tistega, ki je spodbujen za nakup, ni pa pretirano navdušen oziroma se o nakupu še dokončno ne odloči. Nakup bi opravil po taki ceni, ki je v skladu s stvarnostjo sedanjega trga, ne pa namišljenega ali domnevnega trga, za katerega ne moremo reči, da obstaja. Kupec je »vključen med predstavnike trga«;
- »**voljan prodajalec**« je mišljen kot nekdo, ki ni pretirano navdušen nad prodajo in niti prisiljen vanjo. Zavzema se doseči čim višjo ceno po tržnih pogojih in po ustreznem trženju, ne glede na višino ocene. Razmere resničnega lastnika niso predmet te cenoitve, prodajalec je namreč domnevni lastnik;
- »**posel med nepovezanima in neodvisnima strankama**« je posel med 2 stranema, ki nista posebno povezani med seboj, torej ne moreta biti obvladujoče podjetje in odvisna družba, kar lahko vpliva na to, da cena ni taka, kot je značilna za trg, ali da ni povečana za sestavino posebne vrednosti. Domneva se, da je posel sklenjen med 2 strankama, ki delujeta nepovezano;
- »**po ustreznem trženju**« pomeni, da je sredstvo izpostavljeno trgu na najprimernejši način, kar vpliva na njegovo prodajo po najboljši ceni, ki jo je mogoče doseči v skladu z

opredelitvijo tržne vrednosti. Način prodaje je najprimernejši takrat, ko lahko prodajalec doseže najboljšo ceno na trgu. Čas prodajanja ni določen in se lahko spreminja v skladu s tržnimi razmerami in vrsto sredstva. Edini pogoj je, da mora trajati dovolj dolgo, da pride v stik s primernim številom tržnih udeležencev oziroma kupcev. Obdobje prodaje ali izpostavljenosti sredstva se začne pred datumom ocenjevanja vrednosti;

- **»pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno«** predpostavlja, da sta voljni kupec in voljni prodajalec seznanjena z lastnostmi sredstva, z njegovo morebitno ter resnično uporabo in s stanjem na trgu na datum ocenjevanja vrednosti. Na podlagi tega oba udeleženca v poslu preudarno uporabita svoje znanje, da vsak doseže sebi ustrezno ceno. Preudarnost pa se ocenjuje na podlagi tržnih razmer na dan ocenjevanja vrednosti, brez upoštevanja morebitnih kasnejših spoznanj. Na primer: za prodajalca ni nujno nepreudarno, če na trgu, kjer cene padajo, proda sredstvo po nižji ceni od predhodnih. V takih primerih, kakor velja na trgu s spreminjajočimi se cenami, preudarni kupec oziroma prodajalec ravna v skladu s podatki o trgu, ki so mu dani;
- **»in brez prisile«** pomeni, da je vsaka izmed strank spodbujena za posel, ni pa prisiljena v to, da ga izvede.

Tržna vrednost predvideva ceno, ki je dosežena s pogajanjem na prostem in konkurenčnem trgu, na katerem kupec in prodajalec svobodno delujeta. Tržna vrednost tudi izraža najgospodarnejšo uporabo sredstva. Pomembna je tudi razlika med tržno vrednostjo in pošteno vrednostjo, saj se oba izraza pojavita v magistrskem delu.

Poštena vrednost je po MSOV (2013) definirana kot ocenjeni znesek za prenos sredstva med voljnima strankama, v transakciji nepovezanih strank, ki je odraz koristi obeh strank. MSOV opredeljujejo pošteno vrednost kot širši pojem od tržne vrednosti, čeprav je v marsikaterih primerih poštena vrednost enaka tržni vrednosti. V nekaterih primerih pa poštena vrednost vključuje zadeve, ki jih pri oceni tržne vrednosti ne smemo upoštevati. To so recimo sestavine posebne vrednosti, ki se pojavijo zaradi kombinacije koristi. Tako lahko zaključimo, da so okoliščine in pogoji pri pošteni vrednosti lahko drugačni, kot veljajo za tržno vrednost.

Zaradi boljšega razumevanja magistrskega dela se v empiričnem delu pri ocenjevanju vrednosti osredotočamo samo na tržno vrednost. Druge vrste vrednosti, kot jih omenja Grum (2012), so vrednost za naložbenika, hipotekarna vrednost, obdavčljiva vrednost, likvidacijska vrednost, računovodska vrednost, zavarovalniška vrednost in vrednost za javni interes.

2.7 Metode okolja za potrebe ocenjevanja vrednosti nepremičnin

2.7.1 Množično vrednotenje nepremičnin

Množično vrednotenje nepremičnin lahko definiramo kot vrednotenje izbrane skupine nepremičnin z načrtno in poenoteno uporabo metod in tehnik ocenjevanja tržne vrednosti na določeni datum (Grum, 2012).

Množično vrednotenje nepremičnin država uporablja za namen denacionalizacije, obdavčitve ali nepridobitnih najemnin, zato država predpiše postopke ocenjevanja vrednosti nepremičnin z zakonom ali drugim pravnim aktom. Množično vrednotenje spada po svoji naravi v pravno kategorijo (Grum, 2012).

Množično vrednotenje nepremičnin je v Sloveniji zakonsko urejeno z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Ur. l. RS, št. 50/06, 87/11, v nadaljevanju ZMVN), ki določa, da je množično vrednotenje nepremičnin sestavljeno iz splošnega vrednotenja nepremičnin (v nadaljevanju generalno vrednotenje) in postopka pripisa vrednosti k nepremičninam (v nadaljevanju pripis vrednosti). Generalno vrednotenje je določanje modelov vrednotenja za skupino nepremičnin in ugotavljanje indeksov vrednosti nepremičnin ter indeksov cen. Pripis vrednosti je določanje vrednosti za posamezno nepremičnino na podlagi modela vrednotenja ali indeksa ter drugih podatkov o nepremičnini, ki so zbrani v registru nepremičnin.

Pri modelih vrednotenja nepremičnin skušamo zajeti dejavnike, ki pojasnjujejo vrednost posameznih nepremičnin, simulirati delovanje trga in ovrednotiti vpliv vsakega dejavnika. Za primer zgradb lahko izberemo dejavnike, kot so leto izgradnje, površina, lokacija ipd. Pogoja za vzpostavitev množičnega vrednotenja sta torej največkrat ustrezna dostopnost do podatkov in njihova zadovoljiva kakovost (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999).

2.7.2 Individualno vrednotenje nepremičnin

Drugačno od množičnega vrednotenja je tržno vrednotenje, ki spada v ekonomsko kategorijo in ne pravno. Tako individualno vrednotenje uvrščamo v tržni način vrednotenja, kjer posamezno ugotavljamo, kateri dejavnik vpliva na vrednost nepremičnine in v kakšnem razmerju. Metode vrednotenja sicer niso predpisane, temeljijo pa na v poglavju 2.3 omenjenih mednarodnih standardih vrednotenja. Tako poznamo modele, s pomočjo katerih izračunamo tržno vrednost nepremičnine. Vsak model pristopa k vrednotenju na edinstven način, tako poznamo stroškovni pristop, dohodkovni pristop in primerjalni pristop (Grum, 2012).

2.8 Modelirani proces vrednotenja

Proces vrednotenja je načrten postopek, predpisan s strani MSOV, pri čemer ocenjevalec naročniku pove odgovor o vrednosti njegove nepremičnine. Proces se začne, ko naročnik in ocenjevalec skleneta pogodbo. Ocenjevalec pri vseh načinih vrednotenja sledi procesu vrednotenja, kot je prikazano na prikazu Slika 1. Ocenjevalec lahko nekatera dejanja tudi izpusti, odvisno od razpoložljivosti podatkov (Grum, 2012). V nadaljevanju natančneje opišemo dejanja pri postopku ocenjevanja vrednosti.

a) Dejanje 1: Identifikacija težave

Ocenjevalec mora opredeliti predmet ocenjevanja. Opredeli parcelno številko, identifikacijsko številko, naslov in lego stavbe. Nato določi podlago ocenjevanja, ki je lahko tržna ali netržna. Z lastnikom oziroma naročnikom se dogovori o datumu ocenjevanja, nato izvede opis nepremičnine in lastnosti: lokacije, mikrolokacije, dostopnosti, stvarnih opredelitev itd. Določi nepremičninske pravice, če obstajajo, to so lahko služnostna pravica ali hipoteka (nepremičninskih pravic v tem magistrskem delu ne obravnavamo). Na kraju ogleda ocenjevalec opravi meritve, vzame vzorce, fotografira in si ogleda nepremičnino. Pred začetkom samega vrednotenja ocenjevalec določi predpostavke (ocenjevalec na primer verjame, da so podatki, ki mu jih posreduje naročnik, verodostojni).

b) Dejanje 2: Načrt dela

Načrt dela zahteva, da ocenjevalec določi obseg in širino raziskav, ki so uporabljene. Načrt je odvisen od predmeta ocenjevanja, zahtevnosti naloge in razpoložljivega časa. Ocenjevalec nato sestavi svojo ponudbo in jo predloži naročniku v potrditev (Grum, 2012).

c) Dejanje 3: Zbiranje podatkov

Na tej stopnji ocenjevalec zbere podatke. V skladu s tem analizira nepremičninski trg, značilnosti območja in soseske, stvarne lastnosti nepremičnine. Prav tako preveri najgospodarnejšo rabo zemljišča oziroma primerja, kako bi bilo zemljišče izboljšano glede na obstoječo rabo ali izboljšano z idealno rabo – ocenjevalec na primer ugotovi, da se vrednost zemljišča poveča, če se izvede rušitev obstoječega objekta (Grum, 2012).

d) Dejanje 4: Določitev vrednosti zemljišča

Ocenjevalec mora včasih ločeno oceniti vrednost zemljišča, pa čeprav na zemljišču stoji izboljšava. Takrat ocenjevalec pogosto uporabi vrednotenje po nabavno-vrednostnem načinu. Razlog ločenega vrednotenja zemljišča so še računovodske potrebe, saj so predmet amortizacije le izboljšave na zemljišču (Grum, 2012).

Na podlagi prikaza Slika 1 opišemo glavna dejanja postopka vrednotenja.

Slika 1: Modelirani proces vrednotenja

Postopek vrednotenja						
Dejanje 1						
Opredeleitev problema						
Opredeleitev naročnika	Opredeleitev namena rabe	Opredeleitev podlage ocenjevanja	Določitev datuma ocenjevanja	Opredeleitev lastnosti nepremičnine	Omejitveni pogoji	
					Privzete predpostavke	Hipotetične predpostavke
Dejanje 2						
Načrt dela						
Dejanje 3						
Zbiranje podatkov in opis nepremičnine						
Zbiranje podatkov trga nepremičnin, območja, okoliša		Zbiranje podatkov o nepremičnini, lastnosti zemljišča, opis nepremičninskih pravic, izboljšave itd.			Zbiranje tržnih podatkov, prodaja, ponudba, najemnine, stroški, stopnja kapitalizacije itd.	
Dejanje 4						
Analiza podatkov						
Tržna analiza, povpraševanje, ponudba, gibanje cen			Analiza najgospodarnejše rabe prostega zemljišča ali idealno izboljšanje zemljišča z obstoječo rabo			
Dejanje 5						
Določitev vrednosti zemljišča						
Dejanje 6						
Aplikacija pristopov k določitvi vrednosti						
Način tržnih primerjav		Na donosu zasnovani način			Nabavno-vrednostni način	
Dejanje 7						
Poprava dobljenih vrednosti in podaja končnega mnenja						
Dejanje 8						
Poročilo o vrednosti						

Vir: *International Valuation Standards Committee, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2007, str. 100.*

e) Dejanje 5: Uveljavitev pristopov določitve vrednosti

Ocenjevalec glede na ocenjevano nepremičnino in razpoložljive podatke izbere med poznanimi načini ocenjevanja vrednosti, ki so način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosa in nabavno-vrednostni način. Za namene ocenjevanja lahko uporabi vse 3 načine, 2 ali samo 1 (Grum, 2012).

f) Dejanje 6: Uskladitev nakazanih vrednosti in končno mnenje o vrednosti

Različni načini ocenjevanja vrednosti nakazujejo različne končne vrednosti, zato mora ocenjevalec uskladiti pridobljene nakazane vrednosti. Pri tem dejanju je pomembno, da

ocenjevalec dobljene vrednosti tehtno premisli, strokovno poda utemeljitev končne uskladitve in poda ustrezen sklep o končni vrednosti ocenjevane nepremičnine (Grum, 2012).

g) Dejanje 7: Poročilo o vrednosti

Poročilo je lahko ustno ali pisno. Če je ustno, je pomembno, da ocenjevalec izdela opombo o poročanju. Običajno pa so poročila pisna: lahko so delna, pripravljalna ali pa so to poročila, izdelana v skladu z MSOV. Ne glede na vrsto poročila pa mora biti vsebina poročila naročniku jasna. Ocenjevalec mora tako pojasniti proces, pri katerem izpelje sklep. Prav tako je pomembno, da v sklopu poročila ocenjevalec poda odgovore na vsa vprašanja naročnika in ga pri tem ne zavaja (Grum, 2012).

V kakovostnem strokovnem poročilu morajo biti upoštevane (Murko, 2008):

- **objektivnost:** navedeni podatki morajo biti preverljivi, pristranski sklepi niso dovoljeni;
- **jasnost in razumljivost:** poročilo mora biti jasno in razumljivo, tako da si bralec dogajanje čim lažje predstavlja;
- **natančnost:** pri opisu podatkov pa tudi pri izračunih ne sme biti napak;
- **jedrnatost:** vsebina mora biti podana na kratko, vendar mora biti še vedno naročniku razumljiva;
- **preglednost:** poročilo mora biti berljivo in mora slediti modelnemu procesu ocenjevanja;
- **naravnost:** izrazoslovje naj bo naravno, uporabljeni strokovni izrazi morajo biti pojasnjeni;
- **pravilnost:** v poročilu sta pomembna tudi pravopis in slovnica.

3 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

Postopek ocenjevanja nato nadaljujemo tako, da izberemo način in metodo vrednotenja nepremičnin. Način je opredeljen kot ideja, ki jo ocenjevalec sprejme za proces ocenjevanja vrednosti nepremičnine. Tako poznamo 3 različne načine ocenjevanja vrednosti, vsak izmed njih pa vključuje vsaj 1 metodo ocenjevanja. Metoda nato pogojuje postopek ocenitve. Načini so natančno opredeljeni v MSOV, ocenjevalci pa se pri metodah ravnaajo po svojem preudarku (Pšunder & Torkar, 2007).

Rezultat vsake metode vrednotenja nepremičnin je iskana ocena vrednosti nepremičnine, vendar pa vsaka metoda upošteva različne dejavnike vrednosti pri izračunu ocene vrednosti in ima tako različno uporabno vrednost. Tržna metoda poudarja uskladitev koristi med kupcem in prodajalcem, dohodkovna metoda poudarja koristi kupca, stroškovna metoda pa poudarja koristi prodajalca. ASA cenilec predlaga, da uporabljajo vse 3 metode (ali vsaj

2), vrednosti nato primerjajo in se odločijo za najprimernejšo. Izbor metode je odvisen tudi od kakovosti vhodnih podatkov, namena vrednotenja in ustreznosti metode (Cirman et al., 2000). V nadaljevanju predstavljamo vse 3 načine ocenjevanja vrednosti nepremičnin po MSOV, in sicer način primerljivih prodaj, način kapitalizacije donosa in nabavno-vrednostni način.

3.1 Način primerljivih prodaj

To metodo opredeljujejo vsi avtorji enako, in sicer kot najbolj načrtno (Cirman et al., 2000; Grum, 2012; Pšunder & Torkar, 2003), vendar uporabljajo za to metodo različne izraze. Najbolj premišljena se nam zdi raba dobesednega angleškega prevoda: metoda primerljivih prodaj (angl. *sales comparison*).

Načinu primerljivih prodaj pripada samo ena metoda z isti poimenovanjem. Je najneposrednejša metoda in temelji na načelu nadomestitve. Pri tej metodi predpostavljamo, da kupec ni pripravljen plačati več za nepremičnino, kot bi plačal za podobno nepremičnino z enako uporabnostjo. Pri tej metodi cenilec najprej poišče na trgu pred kratkim prodane primerljive nepremičnine, nato zaradi razlik v lastnostih med primerljivimi nepremičninami in ocenjevano nepremičnino izvede prilagoditve na primerljivih nepremičninah (Pšunder & Torkar, 2003).

Po Friedmanu in Ordwayu (1989) so pri uporabi metode primerljivih prodaj potrebna naslednja dejanja:

- najprej moramo raziskati krajevni trg nepremičnin za isti tip nepremičnine. Nato ugotovimo, ali so v bližnji preteklosti prodane primerljive nepremičnine, pri tem je treba uporabiti verodostojne podatke. Pomembno je poudariti, da MSOV dovoljujejo uporabo ponudbenih cen, vendar je za slovenski trg značilna izrazita razlika med ponudbenimi in izvedenimi cenami. Zaključno iz izbranega vzorca izločimo transakcije, za katere sumimo, da ne izražajo tržne cene;
- opraviti je treba izbiranje zbranih podatkov in se dodatno pozanimati pri udeležencih v poslu prodaje, ali je šlo res za premišljeno ekonomsko odločitev ter ali sta kupec in prodajalec dobro obveščena. S tem izločimo morebitne prodaje, ki so opravljene pod prisilo (na primer stečaj) ali pa so opravljene iz drugih razlogov. Upoštevati moramo tudi način plačila in financiranja nakupa;
- zaradi razlik med prodano in ocenjevano nepremičnino izvedemo prilagoditve cen na primerljivih nepremičninah. Posledično dobimo več indikativnih vrednosti, vendar se največkrat odločimo za indikativno vrednost tiste nepremičnine, pri kateri uporabimo najverodostojnejše podatke oziroma na njej izvedemo najmanj prilagoditev. Včasih pa moramo uporabiti tudi izračun povprečja ali utežnih povprečij izbranih indikativnih vrednosti. Na koncu sprejmemo sklep o vrednosti ocenjevane nepremičnine (Grum, 2012).

Načelno je zelo težko dobiti 2 popolnoma enakovredni nepremičnini, zato je treba izvesti prilagoditve na primerljivi nepremičnini. Kategorije, za katere je treba izvesti prilagoditve, so čas prodaje, lokacija, financiranje, stvarno stanje in pogoji prodaje (Jaffe & Sirmans, 1995).

Grum (2012) kategorije prilagoditev podrobneje razčleni in našteje najpogosteje opravljene prilagoditve pri ocenjevanju. Te so:

- **prilagoditev glede na obseg prenosa nepremičninskih pravic:** obseg pravic bistveno vpliva na vrednost, zato preučimo, ali obstaja pri obeh nepremičninah enaka raven pridobljenih pravic;
- **financiranje, prodajni in tržni pogoji:** ugotovljamo, ali pri transakciji obstaja posebno ugodno financiranje, ki vpliva na višjo doseženo ceno, ali je pri prodaji kot del plačila upoštevano manjše stanovanje in kakšno ceno to stanovanje dosega na trgu. Prav zaradi spreminjanja ravni cen na trgu od dneva prodaje primerljive nepremičnine do dneva ocenjevanja je prilagoditev zaradi spremembe cen ena izmed najpogostejših prilagoditev;
- **lokacija:** tej kategoriji se ocenjevalci najraje izognejo tako, da v primerjavo vključijo le nepremičnine na istem zemljepisnem območju, vendar pa je včasih treba opraviti prilagoditev za nadstropje (v primeru, da gre za večjo zgradbo) ali v našem primeru za dostopnost, nagnjenost zemljišča in osončenost;
- **prilagoditve zaradi stvarnih (fizičnih) značilnosti:** starost nepremičnine in njeno stvarno stanje bistveno vplivata na vrednost nepremičnine, zato opravimo prilagoditve pri stanovanjih za ogrevanje, opremljenost, vrsto kritine itd.;
- **prilagoditve zaradi uporabnosti in gospodarskih značilnosti:** uporabnost nepremičnine izvira iz njene zasnovanosti. Gospodarske značilnosti pa izvirajo iz okolja. Slabo razporejeni prostori vplivajo na manjšo vrednost nepremičnine;
- **prilagoditve zaradi vrednejših nepremičnin:** cenilci najraje ocenjujejo vrednosti nepremičnin brez opreme, kadar pa je oprema vključena, je treba njeno vrednost izločiti.

V magistrskem delu se raje opremo na prilagoditve za vrednotenje v kmetijstvu, kot jih predlagajo Lovrin, Udovč in Košir (2012). Avtorji navajajo te dejavnike prilagoditev in jih podajajo v sorazmernih številih:

- dejavnik lokacije;
- dejavnik za vrsto rabe;
- dejavnik kakovosti zemljišča;
- dejavnik trenutnega stanja zemljišča;
- dejavnik oblike zemljišča;
- dejavnik velikosti zemljišča;
- dejavnik časa prodaje;

- dejavnik pogojev prodaje;
- dejavnik vpliva vira podatka.

Za primerjalno izhodišče pri metodi primerljivih prodaj imamo na razpolago več možnosti. Najpogosteje se za primerjalno izhodišče uporablja cena kvadratnega metra nepremičnine. Za določene nepremičnine lahko uporabljamo tudi celotno vrednost (za garažo). Manj pogosteje pa se za primerjavo uporabljata kubični meter (za silos) in tekoči meter (za cesto). Razlog je zlasti težja utemeljitev takega primerjalnega izhodišča (Pšunder & Torkar, 2003).

3.2 Način kapitalizacije donosa

Uporaba metod, ki temeljijo na načinu kapitalizacije donosa, se razširijo predvsem v zadnjih 10 letih. K temu je gotovo pripomogel razvoj programske opreme, ki ima med osnovnim naborom funkcij tudi funkcijo za izračun neto sedanje vrednosti (angl. *net present value*, v nadaljevanju NPV). Te metode postajajo priljubljene tudi zaradi upoštevanja stroškov v celotni življenjski dobi nepremičnine (angl. *life cycle cost analysis*) (Grum, 2012).

Uporaba načina kapitalizacije je običajna za nepremičnine, ki prinašajo stalni dohodek. Vrednost nepremičnine je v tem primeru znesek, ki ga kupec plača na dan vrednotenja za prejem prihodnjih čistih denarnih tokov od nepremičnine (Cirman et al., 1999). Zasnova načina kapitalizacije donosov temelji na načelu nadomestitve, vendar je to načelo treba razumeti predvsem kot iskanje podobnih denarnih tokov pri nadomestnih nepremičninah (Grum, 2012). Način kapitalizacije donosov vsebuje 2 metodi (Grum, 2012):

- **metodo neposredne kapitalizacije:** s to metodo izračunamo neposredno razmerje med dobičkom in vrednostjo nepremičnine;
- **metodo diskontiranega denarnega toka:** ta metoda upošteva NPV večletnih čistih denarnih tokov. Ta metoda je zlasti primerna za ocenjevanje nepremičnin, ki:
 - so likvidirane v roku naslednjih 30 let, kar se v praksi predpostavlja tudi pri ocenjevanju vrednosti vinogradov;
 - ustvarjajo izrazito spremenljive donose;
 - jih ocenjujemo kot del vrednosti podjetja.

3.2.1 Metoda neposredne kapitalizacije donosa

Pri metodi neposredne kapitalizacije **stanovitni dobiček** delimo s stopnjo kapitalizacije in tako izračunamo sedanjo vrednost. Pri tem predpostavljamo, da nepremičnina ustvarja donose tako dolgo, da je sedanja vrednost donosa za vsako nadaljnje leto zanemarljiva; Grum (2012) meni, da se v praksi predpostavlja, da nepremičnina ustvarja donose 30 let in več. Enačba (1) prikazuje izračun vrednosti nepremičnine kot razmerje med stanovitim dobičkom in mero kapitalizacije.

$$V = \frac{D}{r} \quad (1)$$

Težavo pri izračunu predstavlja določitev stanovitnega dobička in določitev mere kapitalizacije. Pšunder in Torkar (2003) menita, da je najprej treba določiti stanovitni dobiček, ki ga opredelimo kot dobiček normalnega poslovnega leta, zmanjšan za odhodke, kot so odhodki, namenjeni za prenovo skupnih prostorov. Stanovitni dobiček označujemo z D (Grum, 2012). Postopek izračuna stanovitnega dobička je tak:

- ocenimo mogoči letni dohodek oziroma ocenimo, koliko lastnik nepremičnine zasluži ob polni zasedenosti zmogljivosti;
- od mogočega letnega dohodka odštejemo odbitek zaradi nezasedenosti ali neizterljivosti najemnine;
- ocenimo in prištejemo druge povprečne letne prilive;
- odštejemo tekoče poslovne odhodke, to so nespremenljivi stroški, kot je zavarovanje, ali spremenljivi stroški, kot so stroški porabljene vode;
- znesek nato zmanjšamo še za tako imenovane nadomestitve, ki so namenjene za vzdrževanje sredstev. Te se pojavljajo enkratno v večjih zneskih, vendar jih je smiselno sprotno odvajati v rezervni sklad (Cirman et al., 1999).

3.2.1.1 Določanje mere kapitalizacije po tržni metodi

Izračun stanovitnega dobička ni dovolj za določitev ocene vrednosti nepremičnine. Vezni člen med vrednostjo in dobičkom je mera kapitalizacije, ki jo označujemo z r . Mero kapitalizacije lahko določimo na 2 načina. Najpogostejša načina sta določanje mere kapitalizacije po tržni metodi in določanje mere kapitalizacije po metodi dograjevanja (Pšunder & Torkar, 2007).

Za določitev mere kapitalizacije po tržni metodi lahko za spremenljivki stanovitnega dobička in vrednosti nepremičnine uporabimo agregatne podatke. Kadar pa teh ni na razpolago, opravimo izračun mere kapitalizacije pri več pred kratkim prodanih nepremičninah. Iz vzorca nepremičnin nato izberemo nepremičnino, najbolj podobno ocenjevani, in sprejmemo, da velja enaka mera kapitalizacije za primerljivo pa tudi za ocenjevano nepremičnino. Pomembno je, da privzeta mera kapitalizacije ne odstopa preveč od povprečja (Pšunder & Torkar, 2007).

3.2.1.2 Določanje mere kapitalizacije po metodi dograjevanja

Metoda dograjevanja je zahtevnejša, vendar jo lahko uporabljamo tudi, kadar podatki o prodajah in oddajah primerljivih nepremičnin niso na razpolago. Mero kapitalizacije določimo po tem postopku (Pšunder in Torkar, 2007):

- **določimo donosnost netveganih naložb:** netvegane naložbe so naložbe, za katere jamči država in imajo primerljiv rok zapadlosti z naložbo v nepremičnino, zato v praksi uporabljamo stvarno donosnost 10-letnih obveznic, pri katerih ne upoštevamo nominalnih obrestnih mer, ampak donos do zapadlosti na dan ocenjevanja. Prav tako upoštevamo, da je v ta donos vključena premija za ročnost naložbe;
- **določimo premijo za tveganje:** nepremičnine niso varna naložba, zato vlagatelji zahtevajo premijo za tveganje, katere višina pa je odvisna od vrste nepremičnine. Premije za tveganje se običajno gibljejo 4,0–7,0 %. Nižja premija za tveganje je značilna za večje institucionalne najemnike, premija za tveganje pa je pri manjših stanovanjih višja. Pšunder in Torkar (2003) ugotavljata, da je v Sloveniji premija za tveganje bližje spodnji meji ali celo pod njo;
- **določimo premijo za zmanjšano likvidnost:** nepremičnine so slaba likvidna naložba, saj jih ne moremo takoj prodati. Premija za zmanjšano likvidnost je torej odvisna od povprečnega roka prodaje nepremičnine in se običajno giblje 1,0–2,0 % pri bolj likvidnih nepremičninah, 5,0-% pa je pri manj likvidnih nepremičninah;
- **določimo premijo za gospodarjenje z naložbami:** gospodarjenja z naložbami ne smemo enačiti z upravljanjem nepremičnine, vendar pa lahko enačimo napore obeh dejavnosti, zato sta primerljivi tudi premiji (0,3–0,4 %). Pri manjših stanovanjih pa je premija lahko celo višja (1,0–2,0 %);
- **določimo premijo za ohranitev glavnice:** z upoštevanjem samo naštetih dejanj je dobljeni rezultat zahtevana donosnost na kapital, a ker nepremičnine izgubljajo vrednost skozi čas, je treba prišteti premijo za ohranitev kapitala. Vrednost nepremičnine se lahko manjša, lahko pa se tudi ne manjša, zato je dopustno v tem primeru premijo za ohranitev kapitala odšteti (Friedman & Ordway, 1989). Višina premije za ohranitev kapitala je za vsak posamezni primer drugačna, zato jo določimo na podlagi referenčnih podatkov. Če pa teh podatkov ni na razpolago, jo lahko izračunamo po eni izmed 3 metod: po Ringovi metodi, Hoskoldovi metodi in Inwoodovi metodi.

3.2.2 Metoda diskontiranega denarnega toka

Z metodo diskontiranega denarnega toka preračunamo letne denarne toke za vsako leto na sedanjo vrednost. To pomeni, da NPV enačimo s sedanjo vrednostjo prihodnjih denarnih tokov, ki jih prejemo iz naložbe. Začetne naložbe ne diskontiramo, ima pa negativni predznak, ker je po vsebini to denarni odtok. Denarni tokovi imajo pozitivni predznak, obstajajo pa tudi izjeme, kot so velike naložbe v obnove zgradb. Prav tako moramo pri

izračunu upoštevati denarni tok iz končne prodaje premoženja, ki je načelno pozitiven, vendar obstajajo izjeme, ko je tok negativen zaradi dotrajanosti objekta (Grum, 2012).

Enačba (2) prikazuje izračun vrednosti po metodi diskontiranega denarnega toka:

$$V = Don_1 \left(\frac{1}{1+r}\right)^1 + Don_2 \left(\frac{1}{1+r}\right)^2 + \dots + Don_n \left(\frac{1}{1+r}\right)^n + RV_n \left(\frac{1}{1+r}\right)^n \quad (2)$$

Ob predpostavki, da je $Don_1 = Don_2 = \dots = Don_n$, lahko enačbo zapišemo po enačbi (3).

$$V = Don \sum_{t=1}^n \left(\frac{1}{1+r}\right)^t + RV_n \left(\frac{1}{1+r}\right)^n \quad (3)$$

V pomeni sedanja vrednost, R pomeni donosnost in Don pomeni kontinuirani denarni tok. Ključna sestavina pri preračunavanju denarnih tokov na sedanjo vrednost pa je diskontna mera. Po Grumu (2012) je diskontna mera »cena denarja«, ki ga vlagatelj zahteva za svojo naložbo. V poglavju 3.2.1.2 omenjamo, da gre za sredstva, ki se slabšajo, zato moramo obračunati tudi premijo za ohranitev kapitala. Friedman in Ordway (1989) opredeljujeta diskontno mero kot skupek donosa na kapital in ohranitve kapitala. Pogosta navada cenilcev je, da diskontno mero določajo na podlagi izkušenj ali referenčnih podatkov. Lahko pa predvidevamo, da se ob povečanju diskontne mere NPV zmanjša in obratno (Grum, 2012).

3.3 Nabavno-vrednostni način

Tako kot način primerljivih prodaj in način kapitalizacije donosa temelji tudi nabavno-vrednostni način na načelu nadomestitve. To pomeni, da kupec ni pripravljen plačati več, kot plača za nadomestitev vseh sestavin nepremičnine (IVSC, 2007). Ta metoda je najtežja, ker zahteva od ocenjevalca dobro poznavanje gradbenih stroškov, cen ipd. ter tudi poznavanje trga nepremičnin (Pšunder & Torkar, 2007).

K nabavno-vrednostnemu načinu sodi samo ena istoimenska metoda, ki se uporablja v primerih, ko nepremičninski trg ne nudi dovolj verodostojnih podatkov za izračun po načinu primerljivih prodaj ali po načinu kapitalizacije donosa. V praksi se torej nabavno-vrednostna metoda uporablja pri oceni upravičenosti prenove, vrednotenju posebnih nepremičnin brez trga, vrednotenju za zavarovalnice ter pri vrednotenju za računovodske potrebe (Grum, 2012).

Vrednost po nabavno-vrednostni metodi se ocenjuje po tem postopku (Pšunder & Torkar, 2007):

- najprej ocenimo vrednost zemljišča, kot da je nepozidano;
- ocenimo nadomestitvene stroške ali reprodukcijske stroške glavnega objekta, drugih objektov in ureditve zemljišča;

- ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi stvarnega, uporabnega in ekonomskega poslabšanja;
- popravimo oziroma zmanjšamo nadomestitveno ali reprodukcijsko vrednost za obseg zmanjšanja vrednosti;
- vrednosti zemljišča prištejemo nadomestitveno ali reprodukcijsko vrednost glavnega objekta, pomožnih objektov in zunanjih ureditev ter odštejemo vsa zmanjšanja vrednosti.

3.3.1 Določanje vrednosti zemljišča

Metode za vrednotenje zemljišč različni avtorji podajajo na enak način (Cirman et al., 2000; Grum, 2012; Pšunder & Torkar, 2007), razlike so le v izrazoslovju, zato pri opredelitvi vsake metode izhajamo iz neposrednega prevoda iz angleščine, metode pa razvrstimo in opišemo po vzoru Pšundra in Torkarja (2007).

Te metode so:

- **metoda primerljivih prodaj** (angl. *sales comparision*): temelji na neposredni primerjavi prodaj, v nekaterih primerih tudi ponudb primerljivih zemljišč. Ta metoda je uporabljena najpogosteje in je popolnoma primerna, kadar imamo na razpolago nedavne tržne podatke o transakcijah. Kadar pa takih podatkov ni na razpolago, uporabljamo ostale navedene metode;
- **metoda razčlenitve gradnje** (angl. *subdivision development*): ta metoda se ne uporablja pogosto, temelji pa na začasni razdelitvi ocenjevanega premoženja na dele na podlagi ocene donosa, ki izvirajo iz take razčlenitve in temeljijo na preračunavanju donosov na sedanjo vrednost;
- **metoda razporejanja** (angl. *allocation method*): je metoda posredne primerjave, temelji na razmerju med vrednostjo nepremičnine in njeno sestavino. Po tej metodi izračunamo množitelja, s pomočjo katerega lahko ocenimo vrednost zemljišča;
- **metoda zemljiškega ostanka** (angl. *land residual method*): temelji na ocenitvi čistega donosa, ki ga je mogoče pridobiti iz nepremičnine. Dobljeni donos moramo zmanjšati za stroške dela, kapitala in znanja, ki izhajajo izboljšav. MSOV (2013) opredeljujejo preostali donos kot ostanek, ki pripada zemljišču potem, ko odštejemo stroške kapitala, dela in znanja. MSOV prav tako predpisujejo uporabo postopka in ga omejujejo na vrsto premoženja, ki ustvarja donos, ali na novejša premoženja, pri čemer ni potrebnih veliko predpostavk. Ta metoda velja za eno izmed ključnih pri ocenjevanju vrednosti zemljišč v celinskem delu Evrope (nem. *Residualwertverfahren, Residualverfahren*);
- **metoda izločevanja** (angl. *extraction method*): to metodo lahko uvrščamo med metode posredne primerjave, postopek, uporabljen pri tej metodi, pa lahko primerjamo s postopkom pri metodi zemljiškega ostanka. Po tej metodi najprej simuliramo stroškovno vrednost izboljšav in obračunamo amortizacijo. Nato dobljeno amortizirano vrednost odštejemo od tržnih vrednosti primerljivih nepremičnin. Izračunana razlika predstavlja

indikacijsko vrednost zemljišča. Ta metoda je primerna predvsem za novogradnje in za objekte, pri katerih ima stavba v primerjavi z zemljiščem majhno vrednost;

- **metoda kapitalizacije zemljiške rente** (angl. *ground rent capitalisation*): ta metoda je uporabna za ocenjevanje vrednosti zemljišč, ki prinašajo zemljiško rento. Pri tem upoštevamo podobna načela kot pri metodi kapitalizacije donosa, kar pomeni, da upoštevamo tržne vrednosti rent, če renta ni določena s pogodbo. Pri tem moramo biti pozorni, ali obstaja dvom v aktualnost in verodostojnost podatkov.

3.3.2 Reprodukcijski in nadomestitveni stroški

Stroške postavitve enakovrednega objekta lahko določimo na 2 načina:

- 1. način je, da določimo stroške postavitve natančnega dvojnika: to so **reprodukcijski stroški**, pri izračunu katerih naletimo pogosto na težave bistveno zastarelih materialov in načina izgradnje (Grum, 2012). Vseeno pa se je v praksi izoblikovala zamisel uporabe izračuna reprodukcijskih stroškov za ocenjevanje vrednosti zgodovinskih zgradb in nepremičninskih pravic na novejših zgradbah (Pšunder & Torkar, 2007);
- 2. način je, da določimo stroške postavitve objekta po sodobnih standardih in z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevani objekt. V tem primeru govorimo o **nadomestitvenih stroških**. Ocena nadomestitvenih stroškov je primerna predvsem za zgradbe, ki jih ni smiselno reproducirati (Pšunder & Torkar, 2007).

Reprodukcijske in nadomestitvene stroške lahko izračunamo po 3 metodah (Pšunder & Torkar, 2007):

- na podlagi stroškovnih kalkulacij, kjer s popisom del in merjenjem ugotovimo količino stroškov (gradbenega materiala, obnovitvenih del ipd.) in jih množimo s cenami. To je tudi edina metoda, primerna za izračun reprodukcijskih stroškov, za izračun nadomestitvenih stroškov pa se lahko uporabljajo ta metoda in naslednji 2 metodi;
- na podlagi izračuna po enoti mere gradbenih sklopov. Po tej metodi ocenimo strošek postavitve enote mere, na primer kvadratnega metra gradbenih sklopov (na primer stene) in nato strošek na enoto pomnožimo s količino;
- s primerjavo enot, kjer strošek enote, na primer kvadratnega metra ocenjevanega objekta, ugotovimo s primerjavo s stroškom enote značilnega objekta ali njegovega dela. Pri tem ne smemo pozabiti na prilagoditve, ki izvirajo iz razlike med ocenjevanim in značilnim objektom.

3.3.3 Izračun obsega poslabšanja in zastaranja (amortizacije)

Nadomestitveno ali reprodukcijsko vrednost zmanjšamo za vrednost poslabšanja. Poslabšanje je lahko stvarno (fizično), uporabnostno (funkcionalno) in ekonomsko. Stvarno in uporabnostno poslabšanje sta odpravljeni oziroma neodpravljeni, ekonomsko poslabšanje

pa je neodpravljlivo, saj stroški odprave ekonomskega zastaranja presežejo povečanje vrednosti nepremičnine (Grum, 2012).

Stvarno poslabšanje lahko ocenimo na 2 načina. Pri 1. ocenjujemo resnično ali ocenjeno starost dela zgradbe, ki jo ocenjujemo (kadar ocenjena starost bistveno odstopa od resnične), delimo s pričakovano dobo gospodarne uporabnosti. Pri 2. načinu dosedanjo dobo uporabe dela zgradbe delimo z vsoto dosedanje dobe uporabe in predvidene preostale dobe gospodarne uporabnosti. Ker so si lahko rezultati različni, zlasti če je starost zgradbe večja od dobe gospodarske uporabnosti, mora biti cenilec pri izbiri postopka preudaren in dosleden (Reflak et al., 2012). Vse sestavine ne zastarajo enako hitro, poznamo dolgotrajne sestavine, kot so stene, in kratkotrajne sestavine, kot je talna obloga (Grum, 2012).

Uporabnostno zastaranje pomeni, da sestavni del zgradbe ne ustreza sodobnim standardom, čeprav še vedno dobro deluje. Uporabnostno zastaranje je lahko odpravljlivo ali neodpravljlivo. Primer neodpravljlivega zastaranja je slab stanovanjski tloris. Takega uporabnostnega zastaranja ne moremo odpraviti, zato se to izraža kot zmanjšanje vrednosti nepremičnine. Oceno zmanjšanja vrednosti izračunamo z metodo množiteljev ali neposredne kapitalizacije (Pšunder & Torkar, 2007). Uporabnostno zastaranje je smiselno obračunavati samo od reprodukcijskih stroškov, saj se nadomestitveni stroški nanašajo na zgradbo, ki je zgrajena po sodobnih standardih (Grum, 2012).

Ekonomsko zastaranje (tudi zunanje zastaranje) je posledica dejavnikov okolja, kot je postavitve jedrske elektrarne v bližnji okolici. Zaradi previsokih stroškov, ki nastanejo za odpravo ekonomskega zastaranja, štejemo ekonomsko zastaranje navadno za neodpravljlivo. Obseg ekonomskega zastaranja določamo na enak način, kot določamo neodpravljlivo uporabnostno zastaranje (Pšunder & Torkar, 2007).

4 VREDNOTENJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV

4.1 Raba zemljišča

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Ur. l. RS, št. 52/00, v nadaljevanju ZENDMPE) po 94. členu Vrste rabe in katastrske kulture določa te katastrske kulture: njive, vrtove, plantaže, ekstenzivne sadovnjake, plantažne sadovnjake, vinograde, travnike, barjanske travnike, pašnike, gozdove, trstičja, hmeljišča in gozdne plantaže.

Pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin ločimo vrednotenje kmetijskih zemljišč, kamor spadajo vse naštetih katastrske kulture, razen gozda in gozdnih plantaž. Katera kultura uspeva na določenem zemljišču, je razvidno iz temeljnih nepremičninskih evidenc oziroma zemljiškega katastra, v katerem so za vsako nepremičnino evidentirani identifikacijska oznaka parcele, meja, površina, upravljavec, dejanska raba, lastnik, zemljišče pod stavbo in boniteta zemljišča (Grum, 2012).

Za kmetijska zemljišča je zlasti pomembna boniteta zemljišča, ki pove, kakšna je proizvodna sposobnost določenega zemljišča za kmetijsko ali gospodarsko proizvodnjo. Boniteta zemljišča je razvidna iz zemljiškega katastra in ima lahko vrednost 0–100, pri čemer je 100 največja proizvodna sposobnost (Grum, 2012). Boniteta kmetijskega zemljišča se določa v skladu s Pravilnikom o določanju in vodenju bonitetnih zemljišč (ZSICKS, 2014).

4.2 Vrednotenje kmetijskih zemljišč

Za kmetijska zemljišča se štejejo tista zemljišča, ki so primerna za obdelavo. Razpolaganje s kmetijskimi zemljišči je omejeno, pri tem predstavlja največjo omejitev inštitut zaščitene kmetije, ki predstavlja neko celoto, ki omogoča preživetje (Grum, 2012).

Ena izmed možnosti vrednotenja kmetijskih zemljišč je uporaba metode primerljivih prodaj. Najpomembnejši dejavnik določanja ocene vrednosti je makrolokacija, vendar je treba opraviti prilagoditve še za dejavnike vrednosti, kot so bonitetne točke, oblika zemljišča, relief, dostopnost, sončna osvetlitev, urejenost mej, posek ipd. (Grum, 2012).

2. metoda vrednotenja kmetijskih zemljišč temelji na **Enotni metodologiji za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda** ter **Spremembah in dopolnitvah enotne metodologije za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda**. Grum (2012) pri tem navaja, da cenilci najpogosteje uporabljajo enotno metodologijo. Ne glede na uporabljeno metodo vrednotenja pa velja, da je prodajna cena kmetijskih zemljišč določena z lokacijo, kakovostjo kmetijskega zemljišča, reliefom, kakovostjo tal in dejansko rabo prostora (Grum, 2012).

4.2.1 Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda

Z enotno metodologijo se določajo podlage za vrednotenje kmetijskih zemljišč in gozda. To metodologijo uporabljajo sodni cenilci za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov pri prometu s kmetijskimi zemljišči ali pri določanju odškodnine (Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda, Ur. l. SRS, št. 10/87 in 30/89).

Enotna metodologija opredeljuje, da je vrednost kmetijskega zemljišča njegova korist, ki se izraža v rodovitnosti zemljišča in vplivu ekonomskih dejavnikov. Rodovitnost pa je opredeljena s katastrsko kulturo in katastrskim razredom ter se po enotni metodologiji (Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda, Ur. l. SRS, št. 10/87 in 30/89) kaže v možnosti rabe (kulture) zemljišča (njiva, travnik, pašnik) in sposobnosti zemljišča za doseganje določenih hektarskih pridelkov.

Enotna metodologija določa, da se vrednost kmetijskega zemljišča določa na podlagi vrednosti proizvodnje za njivo 1. katastrskega razreda v 40-letnem časovnem obdobju, če

upoštevamo naložbe v trajne nasade in izboljšavo zemljišč. Vrednost stvarnega zemljišča se določi na podlagi števila točk glede na njivo 1. katastrskega razreda. Število točk za posamezno katastrsko kulturo in katastrski razred je prikazano v preglednici točkovanja, ki je tudi sestavni del te metodologije (Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda, Ur. l. SRS, št. 10/87 in 30/89). Enotna metodologija predpisuje enačbo (4).

Na navedenih podlagah se izračuna osnovna vrednost za stvarno kmetijsko zemljišče po enačbi (4):

$$\begin{aligned} \text{Vrednost zemljišča} &= \text{število točk po preglednici št. 1} * \text{vrednost proizvodnje} \\ &* 0,1 \text{ na m}^2 \text{ njive 1. bonitetnega razreda} \end{aligned} \quad (4)$$

V faktorju 0,1 je upoštevano:

- 25 % vrednosti proizvodnje, kar je približno 50 % dohodka za čas 40 let in predstavlja aktivno dobo za pridobitev pokojnine. Torej $40 * 25 \% = 1.000 \% = \text{faktor } 10,0$;
- razmerje med zemljišči je sorazmerno, zato je treba uporabiti odstotni izračun oziroma deliti enačbo s 100. Tako izračunamo faktor 0,1.

Dobljeno osnovno vrednost zemljišča se poveča z določenim odstotkom glede na vpliv ekonomskih dejavnikov. Ekonomski dejavniki in njihove vrednosti so:

- prometni položaj zemljišča (do 25 %);
- zmanjšanje zaokroženosti kompleksa zemljišč (do 15 %);
- zaščitenost kmetije (do 15 %);
- tržnost kmetije (do 15 %);
- možnost uporabe mehanizacije (do 10 %).

Če gre za trajne nasade, vrtove ali meliorirana zemljišča, se vrednost zemljišča poveča še za neamortizirani del ocenjene vrednosti naložb v trajne nasade, vrtove ali izboljšavo zemljišč (Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda, Ur. l. SRS, št. 10/87 in 30/89).

Smernice za vrednotenje kmetijskih zemljišč občasno objavlja Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije (v nadaljevanju ZSICKS) (Grum, 2012). Trenutno so aktualne smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč, izdane novembra 2014. Pridobimo jih s pomočjo sodnega cenilca in predstavimo v poglavju 4.2.2.

4.2.2 Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč

Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč (v nadaljevanju Smernice) opredeljujejo, da je tržno vrednotenje kmetijskega zemljišča poskus določanja vrednosti kmetijskega zemljišča, kakršna je lahko resnično dosegljiva na trgu v določenem času (poštena vrednost kmetijskega zemljišča). Smernice so oblikovane v skladu z MSOV in Slovenskimi poslovno-finančnimi standardi za ocenjevanje vrednosti. V Smernicah se predlaga uporaba načina primerljivih prodaj, načina kapitalizacije donosa oziroma dohodkovnega načina (ZSICKS, 2014) in nabavno-vrednostnega načina za naložbe na zemljiščih (kot so trajni nasadi). Podobno kot ASA tudi ZSICKS cenilec predlaga uporabo vsaj 2 metod. Če cenilec istočasno ceni vrednost večjega števila kmetijskih zemljišč, uporabi samo 1 metodo (navadno dohodkovno), pri čemer mora preveriti, ali je rezultat znotraj okvira cen primerljivih prodaj (ZSICKS, 2014).

Tržno vrednotenje se glede na vrsto naročnika uporablja v teh postopkih:

- **po naročilu sodišča:** postopki dedovanja zaščitene kmetije, postopki dedovanja splošno, postopki nepremičninskih izvršb ali izrecno po naročilu sodišča;
- **po naročilu upravnega organa:** za zaščito kmetije, komasacijo kmetijskih zemljišč ali izrecno po naročilu upravnega organa;
- **po izrecnem naročilu lastnika:** za potrebe kupoprodaje.

Po Smernicah je sodni cenilec dolžan uporabiti podatke iz uradnih evidenc. Podatek o namembnosti zemljišča pridobi iz občinskega prostorskega načrta, bistvene podatke o boniteti in grafiki zemljišča pridobi iz zemljiškega katastra, podatek o okvirni rabi zemljišča pridobi na spletu iz Javnega pregledovalnika grafičnih podatkov, ki ga objavlja Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Dejansko rabo zemljišča določi cenilec na kraju samem, zato je ogled obvezen. Za izračun dohodka in dobička lahko cenilec uporabi podatke, pridobljene pri Združenju sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije (v nadaljevanju ZSICKmet) ali drugi podobni ustanovi. Cenilec prav tako lahko uporabi tudi svoje podatke, ki pa jih mora utemeljevati (ZSICKS, 2014).

4.2.2.1 Način primerljivih prodaj

Eden izmed načinov, ki ga lahko cenilec uporabi, je način primerljivih prodaj, predstavljen v poglavju 3.1. Smernice poudarjajo, da je prilagoditev posameznih postavk mogoča samo ob neposrednem poznavanju primerljivih zemljišč. Smernice pripisujejo dejavniku lokacije najpomembnejši vpliv na vrednost kmetijskega zemljišča. Ostali najpogostejši vplivi izhajajo še iz dostopnosti, koriščenja zemljišča, oblike zemljišča, velikosti zemljišča, časa prodaje, pogojev prodaje in vpliva vira podatkov (ZSICKS, 2014).

4.2.2.2 Način kapitalizacije donosa

Način kapitalizacije donosa oziroma dohodkovni način po enotni metodologiji je eden izmed načinov vrednotenja, ki ga uporabimo in opredelimo v tem magistrskem delu.

Smernice podajajo enačbo (5) za izračun vrednosti kmetijskega zemljišča po načinu kapitalizacije donosa:

$$V = \frac{P \times \check{c}d \times f.ekd \times bon.t.}{pd} \quad (5)$$

V pomeni tržno vrednost v EUR, P pomeni površino parcele v m², $\check{c}d$ pomeni čisti dobiček za enoto površine m², ki ga lahko določeno kmetijsko zemljišče prinese na letni ravni, $f.ekd$ je faktor ekonomskih dejavnikov, $bon.t.$ pomeni bonitetne točke ocenjevanega zemljišča in pd pomeni pričakovani donos (ZSICKS, 2014).

Vsekakor se pri izračunu dobička upošteva najboljše možno rabo kmetijskega zemljišča na območju s poljedelsko proizvodnjo ob istočasnem upoštevanju strokovnih standardov, usklajenih pri ZSICKmet (kolobar). Pri izračunu dobička se torej upošteva (ZSICKS, 2014):

- povprečni kolobar posameznega območja;
- delež, ki ga ima posamezna poljščina v kolobarju;
- stvarno dosegljive donose posamezne poljščine v bonitetnih točkah;
- povprečne na trgu dosežene cene kmetijskih pridelkov;
- povprečne stroške pridelave;
- vrednost povprečne proizvodnje na enoto površine;
- vrednost povprečnih stroškov dela na enoto površine;
- na podlagi navedenega izračunana povprečni dohodek in dobiček na enoto površine.

Dobiček se dopolnjuje s faktorjem ekonomskih dejavnikov. Vplivi ekonomskih dejavnikov so lahko pozitivni, kot je zelo ugodna lokacija. V tem primeru se uporablja faktor 2,0, izjemoma tudi faktor 2,5, kadar gre za zelo ugodno lokacijo (na primer v bližini mesta). V primeru neugodnih dejavnikov je vpliv negativen in se uporablja faktor med 0,5 in 1,0 (ZSICKS, 2014). Natančneje predstavljamo samo tiste dejavnike, ki po Smernicah pomembneje vplivajo na vrednost trajnih nasadov:

- za dejavnik lokacije se pri trajnih nasadih, če gre za območje, kjer je veliko povpraševanja po zemljiščih, doda pozitivni dodatek za vpliv ekonomskih dejavnikov 0–50 %;
- za dejavnik koriščenja zemljišča ni dodatka pri njivi, za trajne nasade pa se ovrednoti dodatek, in sicer 0–50 %;
- za dejavnik dostopnosti zemljišča se za dober dostop upošteva dodatek 0–15 %;

- za dejavnik oblike in velikosti se za pravilne oblike in večja zemljišča upošteva dodatek 0–15 %.

Pri izračunu vrednosti kmetijskega zemljišča cenilec upošteva še bonitetne točke, ki izražajo proizvodno sposobnost zemljišča. Bonitetne točke opredelimo v poglavju 4.1.

Cenilec v izračun vključi še pričakovani donos, ki je odvisen predvsem od likvidnosti naložbe. Če je naložba zelo slabo likvidna, se uporablja 5-% stopnjo donosa, kadar pa je nepremičninski trg zelo dobro razvit in je naložba likvidna, se uporabi minimalno zahtevano stopnjo donosa, to je 1 %. V praksi se praviloma uporablja 2-% stopnja donosa (ZSICKS, 2014).

4.2.2.3 Nabavno-vrednostni način

Način ocenjevanja vrednosti po nabavno-vrednostnem načinu že predstavimo v poglavju 3.3. Smernice določajo ta način kot zelo primeren za vrednotenje trajnih nasadov.

V Smernicah je zapisano, da lahko cenilec pri izračunu nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov pridobi podatke o cenah reprodukcijskega materiala in storitev iz ustrezne literature, kot je recimo Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji (v nadaljevanju Katalog kalkulacij), ki ga izdaja Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Tudi v magistrskem delu uporabimo podatke iz Kataloga kalkulacij.

Poleg že v poglavju 3.3.3 omenjenih vrst amortizacije (stvarne, uporabnostne in ekonomske) Smernice opredeljujejo še skupno amortizacijo, ki se jo izračuna v primeru, kadar je prisotnih več vrst amortizacije (ZSICKS, 2014).

4.3 Dejavniki, ki vplivajo na vrednost vinograda

Poleg opisa enotne metodologije, ki določa, da se vrednosti zemljišča prišteje neamortizirani del naložbe v trajni nasad, in splošnega povzetka načinov ocenjevanja vrednosti po MSOV 2013 opisujemo še glavne dejavnike vrednosti za vinograd ter predstavimo, kako so v tuji literaturi ti zajeti v ocenjevanje vrednosti.

Wall (2012) navaja, da so glavni dejavniki, ki vplivajo na vrednost vinograda, stvarne lastnosti vinograda, cena vina in lokacija oziroma *terroir*.

4.3.1 Stvarne lastnosti vinograda

Veliko virov in znanstvenih člankov navaja dejavnike, ki vplivajo na vrednost zemljišča. Lokacija, podnebje, prst, vir vode, konkurenca, starost vinograda so le nekateri izmed številnih dejavnikov, ki vplivajo na vrednost vinograda (Franson, 2010). Težava pri stvarnih

lastnostih zemljišča je, da jih je mnogo zelo težko izmeriti, zato se je treba pri odločanju o naložbah v vinograd osredotočiti na kvantitativne dejavnike. Eden izmed takih izmerljivih dejavnikov, ki zajemajo tudi mnogo drugih, je pričakovani donos oziroma renta. Predvidevanje pričakovanih donosov v prihodnosti pomaga pri določanju primerne cene nakupa zemljišča (Kastens in Dhuyvetter, 2011).

4.3.2 Cena vina

Cena vina posredno po ceni grozdja vpliva na vrednost vinograda (Franson, 2010). Cena grozdja naj bi predstavljala stokratnik cene vina – 1 l vina iz maloprodaje je 20 \$, ki je proizvedeno iz grozdja, ki bi v 1 t stalo 2.000 \$ (Beckstoffer v Franson, 2010). Za zajem cene vina kot dejavnika vrednosti Wall (2012) uporabi metodo diskontiranega denarnega toka (angl. *discounted cash flow analysis*) in izračuna rento tako, da pomnoži pridelano količino sorte grozdja s ceno, ki jo ta sorta dosega na trgu, ter odšteje stroške trgatve (angl. *harvest costs*) in stroške kultiviranja (angl. *cultural costs*). Tudi Franson (2010) pravi, da je najprimernejši način ocenjevanja vrednosti vinograda način kapitalizacije donosa oziroma natančneje metoda diskontiranega denarnega toka. Pri tem pa utemelji, da je vrednost ocenjena na podlagi gibanja cen grozdja in povpraševanja na trgu. Povpraševanje pa je odvisno od predhodnih cen, proizvodne zmogljivosti zemljišča, obstoječih pogodb in stroškov gojenja, trgatve ter drugih stroškov.

Kastens in Dhuyvetter (2011) pri izračunu ocene vrednosti zemljišča prav tako uporabljata metodo diskontiranega denarnega toka. Sicer ne opredelita vrste pridelka (angl. *crop*), lastniku zemljišča pa prepuščata, da se sam odloči, v kateri pridelek bo vložil. Pri svojem izračunu poudarita pomen davkov, ki so po njunem mnenju včasih mogoči kazalniki vrednosti nepremičnine. Vrste davkov, ki jih v izračunu upoštevata, so davek na nepremičnine (angl. *property tax*), davek na dohodek (angl. *income tax*) in davek na kapitalski dobiček (angl. *capital gain tax*).

4.3.3 Lokacija

Stavins (2011) ugotavlja, da bolj kot stvarne lastnosti vinograda na njegovo ceno vpliva tako imenovani *terroir*. Beseda *terroir* izhaja iz francoščine in pomeni 'zemlja'. V preteklosti se ta izraz uporablja za opisovanje lastnosti, ki jih daje zemlja vinu. Danes pa beseda izgublja svoj prvotni pomen in se uporablja za opis značilne posebnosti območja, ki daje edinstveno kakovost vinu – na primer *Napa Terroir*, *Bordeaux terroir*, *Priorat terroir*. Beseda *terroir* tako po novi definiciji zajema dejavnik zemlje pa tudi dejavnike podnebja, prsti, zemljišča in tradicije (Puckette, 2013).

Če *terroir* izraža značilno posebnost območja, mora vinorodno območje izražati *terroir*. Vendar Cross, Plantinga in Stavins (2011) ugotavljajo, da v resnici obstaja vprašanje povezave med vinorodnim območjem in *terroirjem*. Ugotavljajo, da je medsebojna

soodvisnost med ceno vinograda in stvarnimi lastnostmi vinograda nizka, medsebojna soodvisnost med ceno vinograda ter vinorodnim območjem pa visoka. Avtorji ta pojav razložijo kot posledico dejstva, da so kupci manj obveščeni, kako stvarne lastnosti vinogradov vplivajo na kakovost vina, zato se raje zanesejo na zemljepisno označbo kot znak kakovosti vina.

5 VINOGRADNIŠTVO V SLOVENIJI

5.1 Kratka zgodovina slovenskega vinogradništva

Vinogradništvo ima v Sloveniji zelo dolgo zgodovino (Kuljaj, 2005). Že okraski na vaški situli iz 6. stoletja pred našim štetjem prikazujejo prizore zabave, ki vključuje vino. Takrat na današnjem slovenskem ozemlju živijo Iliri in Kelti. Kelti iznajdejo lesene sode, ki so nepogrešljivi v vinogradništvu. Kasneje rimski pisci iz 1. stoletja našega štetja pišejo o vinogradništvu v panonskem svetu, rimski pisec Plinij v istem stoletju piše o pucinskem vinu iz vinogradov ob reki Timav blizu Devina, to vino pa se danes šteje za prednika terana. Številne najdbe amfor, vrčkov in drugega vinskega posodja še dodatno potrjujejo prisotnost vinogradništva v rimskih časih na slovenskem ozemlju. Slovenci se vinogradništva učijo med pokristjanjevanjem. V 2. polovici 9. stoletja se vinogradi omenjajo v Kocljevi kneževini ob Blatnem jezeru. Listine iz 10. stoletja omenjajo vinograde na Štajerskem.

Kuljaj (2005) meni, da vinogradi prav gotovo obstajajo na Dolenjskem že pred letom 1100. Katoliška cerkev skladno z bibličnim izročilom vpelje vino v bogoslužje, kar pozitivno prispeva k širjenju vinogradništva. Pri tem pa imajo velike zasluge redovniške skupnosti, ki se lotijo širjenja vinogradništva tudi zaradi trgovine. Vinogradništvo po slovenskem ozemlju širijo benediktinski samostan Admont v Slovenskih goricah, minoriti na Ptuju, cistercijani in kartuzijani pa na Dolenjskem. Vinograde nasadijo predvsem na pobočjih gozdnih gora, zato te vinograde poimenujejo gorski vinogradi, vinogradniki pa se imenujejo gorniki in sestavljajo gorsko skupnost, ki se sestaja vsaj enkrat na leto. Posledično v 13. stoletju nastane gorsko pravo in kasneje patent Gorske bukve, ki jih leta 1543 Andrej Recelj prevede v slovenščino in ostanejo veljavne vse do prihoda Napoleona. Kasneje Janez Vajkard Valvasor v Slavi vojvodine Kranjske opisuje vinsko trgovino in kakovost vina na Dolenjskem ter v Vipavski dolini.

Večji napredek vinogradništva povzroči ustanavljanje kmetijskih družb konec 18. in v začetku 19. stoletja (Kuljaj, 2005). Zasluge za napredek ima tudi nadvojvoda Janez Habsburški, ki vodi Kmetijsko družbo za Štajersko in se 1. loti načrtne obnove vinograda s posejanimi trtami v ravni vrsti. Leta 1844 Matija Vrtovec izda 1. slovensko vinogradniško knjigo *Vinoreja*. Leta 1871 je ustanovljena 1. vinarska šola v Mariboru, leta 1873 pa je podobna šola ustanovljena tudi na Slapu pri Vipavi, kasneje se preseli v Novo mesto. Hkrati s šolami se v tem času pojavljajo tudi prva vinarska društva in zadruga. V Mariboru je leta 1871 ustanovljeno 1. vinarsko društvo, leta 1890 pa 1. zadruga. Leta 1820 je na slovenskem

ozemlju zasajenih 50.000 ha vinogradov, kar je dvakrat več kot danes. Pred pojavom trtne uši kar 300.000 izmed 800.000 Slovencev v celoti ali delno živi od vinogradništva in vina. Slovenska vina so na dunajskem dvoru visoko cenjena in se pijejo tudi na ruskem dvoru v Sankt Peterburgu. Vino se prevaža po posebnih vinskih cestah, mesta pa so upravičena do mitnin. Tako se zaradi potegovanja za vinsko cesto začnejo prave vinske vojne med mesti.

Do prelomnice v razvoju slovenskega vinogradništva pride s pojavom trtne uši (Kuljaj, 2005). Trtna uš konec 19. stoletja povzroči pravi prevrat v gospodarstvu in posledično val izseljevanja. Slovenska vina pa ohranijo kakovost in po 2. svetovni vojni sodelujejo na vseh pomembnejših svetovnih ocenjevanjih ter prejmejo najodličnejša priznanja. Pomemben prispevek k ugledu slovenskih vin da tudi leta 1969 uvedena zaščitna znamka slovenskih vin, ki poteka danes po mednarodnem pravilniku pod nadzorom Poslovne skupnosti za vinogradništvo in vinarstvo Slovenije.

5.2 Osnovni podatki slovenskega vinogradništva in vinarstva

V letu 2015 je v Sloveniji po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju SURS) statistično evidentiranih 30.210 pridelovalcev vinogradnikov in 15.688 ha površin vinogradov (SURS, 2016). Vinska družba Slovenije d.o.o. (b.l.) navaja, da je v Register pridelovalcev vina in grozdja (v nadaljevanju RPGV) vpisanih 28.000 pridelovalcev grozdja. Razlog, zakaj je število neregistriranih pridelovalcev tako veliko, je predvsem zakonska obveza, ki določa, da morajo biti registrirani le tisti, ki obdelujejo več kot 0,05 ha. V RPGV je vpisanih tudi 16.000 ha vinogradov, kar je približno skladno s podatki iz baze SURS. Vinska družba Slovenije d.o.o. (b.l.) navaja, da je iz letalskih posnetkov razvidno, da je na ozemlju Slovenije slabih 21.500 ha površin vinogradov.

Po ocenah naj bi se v Sloveniji letno pridelalo 100 milijonov litrov vina. Letna poraba na prebivalca je ocenjena na 40 litrov. Na vinorodnem območju Slovenije se prideluje 52 sort vinske trte, od tega 15 rdečih in 37 belih. Glavnina pridelka so vrhunska vina, katerih delež je 70-% (Kuljaj, 2005; Vinska družba Slovenije d.o.o., b.l.). Vinogradi po večini ležijo na strmih legah, kar viša stroške pridelave, vendar omogoča kakovosten pridelek. Glede na sestavo pridelave in potrošnje primanjkuje namiznega vina, ki ga v Sloveniji uvažamo (Vinska družba Slovenije d.o.o., b.l.).

5.3 Slovenske vinorodne dežele in okoliši

V Sloveniji imamo vinorodne dežele, vinorodne okoliše, vinorodne podokoliše, vinorodne kraje in vinorodne lege, ki so opredeljeni s Pravilnikom o razdelitvi vinogradniškega območja v Republiki Sloveniji, absolutnih vinogradniških legah in o dovoljenih ter priporočenih sortah vinske trte.

Vinorodna dežela je opredeljena kot najširše zemljepisno območje, ki združuje iste podnebne in talne lastnosti, ki skupaj z ostalimi dejavniki dajejo glavne organoleptične lastnosti vinu, pridelanemu na območju vinorodne dežele (Pravilnik o razdelitvi vinogradniškega območja v Republiki Sloveniji, absolutnih vinogradniških legah in o dovoljenih ter priporočenih sortah vinske trte, Ur. l. RS, št. 49/2007).

Vinorodni okoliš je zemljepisno opredeljeno območje in predstavlja osnovno enoto razdelitve vinogradniškega območja. Ima sorazmerno izenačene talne, reliefne in druge dejavnike ter na območju poseben izbor vinskih sort. Vina, pridelana v vinskem okolišu, imajo podobne organoleptične lastnosti (Pravilnik o razdelitvi vinogradniškega območja v Republiki Sloveniji, absolutnih vinogradniških legah in o dovoljenih ter priporočenih sortah vinske trte, Ur. l. RS, št. 49/2007).

Vinorodni podokoliš je opredeljen kot zemljepisno območje pridelave, na katerem so zaradi ekoloških in agrobioloških razmer kakovost in organoleptične lastnosti vina drugačne od ostalih vin, pridelanih v istem vinorodnem okolišu (Pravilnik o razdelitvi vinogradniškega območja v Republiki Sloveniji, absolutnih vinogradniških legah in o dovoljenih ter priporočenih sortah vinske trte, Ur. l. RS, št. 49/2007).

Vinorodni ožji okoliš je zemljepisno opredeljeno pridelovalno območje, v katerem agroekološke lastnosti omogočajo kakovost in organoleptične lastnosti vina določenih sort vinske trte, ki se tradicionalno vzgajajo na tem območju (Pravilnik o razdelitvi vinogradniškega območja v Republiki Sloveniji, absolutnih vinogradniških legah in o dovoljenih ter priporočenih sortah vinske trte, Ur. l. RS, št. 49/2007).

Vinorodna lega in **vinorodni kraj** sta najmanjši zemljepisno opredeljeni pridelovalni območji, s posebnimi agrobiološkimi in drugimi razmerami, ki pri določenih sortah vinske trte omogočajo pridelavo vina in grozdja, ki se po kakovosti razlikuje od vina ter grozdja, pridelanega na ostalih območjih istega vinorodnega okoliša, tu tudi pridelovalci pokažejo željo, da se vino označuje z nazivom vinorodnega kraja ali vinorodne lege (Pravilnik o razdelitvi vinogradniškega območja v Republiki Sloveniji, absolutnih vinogradniških legah in o dovoljenih ter priporočenih sortah vinske trte, Ur. l. RS, št. 49/2007).

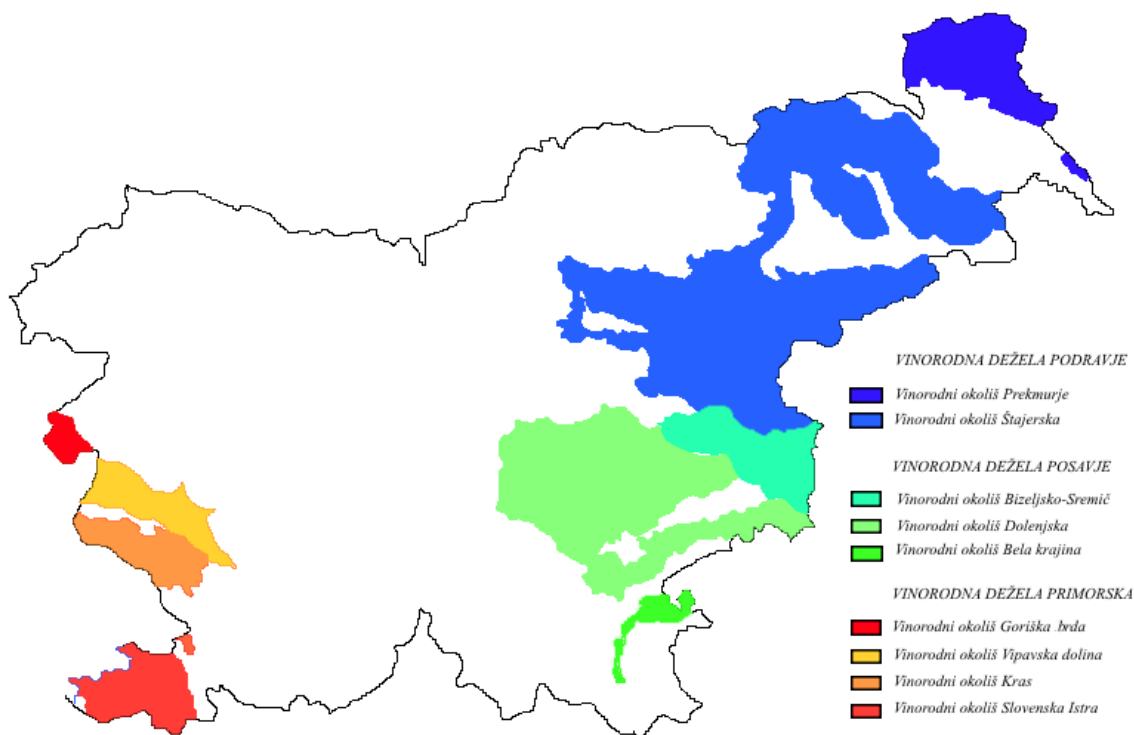
Vinorodno območje Slovenije delimo na 3 vinorodne dežele: vinorodno deželo Podravje, vinorodno deželo Posavje in vinorodno deželo Primorska. V magistrskem delu predstavljamo vse 3 vinorodne dežele, zemljevid vinorodnih dežel in vinorodnih okolišev pa je predstavljen na prikazu Slika 2.

5.3.1 Vinorodna dežela Podravje

Vinorodna dežela Podravje se deli na 2 vinorodna okoliša: Štajersko Slovenijo, ki je največji okoliš v Sloveniji, in Prekmurje. Območje vinorodne dežele Podravje pokriva približno

9.650 ha in se nahaja na severovzhodu države. Tla v večini nastanejo na karbonatnih kameninah ter na pleistocenski ilovici, kar zelo ugodno vpliva na razvoj trte, poleg tega pa na razvoj trte ugodno vpliva tudi dejstvo, da je pokrajina zelo gričevnata. Najpogostejše sorte so laški rizling, renski rizling, chardonnay, beli pinot in šipon (Vinska družba Slovenije d.o.o., b.l.).

Slika 2: Slovenske vinorodne dežele in okoliši



Vir: Časnik Finance, Vinorodni okoliši Slovenije, b.l.

5.3.2 Vinorodna dežela Posavje

Vinorodna dežela Posavje se deli na 3 vinorodne okoliše: dolenjski, belokranjski in bizeljsko-sremiški okoliš. Vinorodna dežela Posavje se razprostira na 4.328 ha na jugovzhodu Slovenije in je izrazito srednje gričevnati svet, ki je marsikje prepreden z ozkimi dolinami in izrazito strmimi brežinami. Tla so v večini sestavljena iz laporjev in peščenjakov z apnenčastim vezivom. Na območju, kjer uspeva cviček, pa so tla apnenci in dolomiti. Povprečna letna količina padavin je 1.070–1.200 mm. Podnebje je izrazito celinsko z vplivi hladnejšega predalpskega podnebja. Najpogostejše sorte so žametovka, laški rizling, kraljevina in modra frankinja (Vinska družba Slovenije d.o.o., b.l.).

5.3.3 Vinorodna dežela Primorska

Vinorodna dežela Primorska ima površino 8.081 ha in je razdeljena na 4 okoliše, to so Vipavska dolina, Slovenska Istra, Goriška brda in Kras. Primorski vinogradi se razprostirajo od morja pa vse do nadmorske višine okoli 360 m. V tej vinorodni deželi tla nastanejo iz fliša in apnenčastega dolomita, kar je na Krasu terra rossa. Treba je omeniti tudi rigolana tla¹, ki nastanejo pod vplivom človeka in so zelo značilna za tradicionalno vinorodne kraje. Povprečna količina padavin je okoli 1.460 mm, z vročimi poletji in skoraj brez snega. Najpogostejše sorte so predvsem refošk, kot najbolj razširjena sorta, rebula, merlot, sauvignon, cabernet sauvignon, malvazija, chardonnay in ostale (Vinska družba Slovenije d.o.o., b.l.).

5.4 Vinorodni okoliš Goriška brda

Ker se magistrsko delo osredotoča na vinorodni okoliš Goriška brda, ta okoliš podrobneje predstavimo in že v poglavju 5.4 poskušamo ugotoviti morebitne dejavnike, ki vplivajo na ocenjevano vrednost vinograda. Goriška brda so dom številnih slovenskih svetovnih vinarjev, v zadnjih nekaj letih pa postanejo zelo priljubljena turistična točka.

Vinorodni okoliš Goriška brda je gričevnato razgiban svet, ki pokriva 72 km² in se po površini pokriva z občino Brda. Po statističnih podatkih živi v 2. polovici leta 2016 na tem območju 5.664 prebivalcev (SURS, 2017).

Goriška brda so s severne strani omejena s Sabotinom in Korado, ki tvorita apnenčasto sleme, ki Goriška brda ščiti pred mrzlo burjo (Doberšek, 1978; Kuljaj, 2005). Na zahodu Goriška brda mejijo na državno mejo, na jugu pa se griči postopoma stapljajo v furlansko nižino, od koder se čuti vpliv toplega morskega zraka. Zime so v Goriških brdih mile, poletja so vroča, padavine pa niso enakomerne razporejene, kar je značilno za sredozemsko podnebje. Tla v Goriški brdih so lapornato-illovnata in so zelo težka za obdelavo.

Občina Brda se na jugu deli na naslednje katastrske občine: Višnjevik, Neblo, Biljana, Medana, Vedrijan, Šmartno, Kojsko, Kozana, Cerovo in Vipolže. Na severu pa se nahajajo katastrske občine Mirnik, Kožbana, Krasno, Vrhovlje in Podsabotin. Kot je zemljepisno prikazano na prikazu Slika 3, se vinorodni okoliš Goriška brda deli na vinorodne kraje Cerovo, Vipolže, Kozana, Hum, Snežatno-Kojsko, Šmartno, Zali Breg, Vedrijan, Šlovrenc, Drnovk, Neblo, Fojana-Barbana, Biljana, Medana, Višnjevik, Golo Brdo ter vinorodni legi Napoleonovo in Martinjak (MKGP, 2017).

¹ Rigolana tla omogočajo boljše pronicanje vode in hranil ter boljše uspevanje rastlin, kar povečuje donose. Taka tla so lahko posledica delovanja človeka v naravi, ki se zavzema rahljati zbite plasti tal z namenom sajenja nasadov, največkrat s pomočjo posebnih plugov (Evropska komisija, 2009; Prus, Kralj, Vrščaj, Zupan, Grčman, 2015).

Slika 3: Vinorodni okoliš Goriška brda in vinorodni kraji v Goriških brdih



Vir: Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Javni pregledovalnik grafičnih podatkov, b.l.

Ves okoliš je primeren za pridelavo kakovostnih vin (Kuljaj, 2005). Značilni vini tega okoliša sta rebula in furlanski tokaj. Izredno kakovost dosegajo tudi vina, kot sta beli pinot in chardonnay. Značilni rdeči sorti sta merlot in cabernet sauvignon. V Goriških brdih se nahaja tudi ena izmed večjih vinskih kleti v Sloveniji – Klet Brda s sedežem na Dobrovem (O nas, 2017).

Vinogradništvo v Goriških brdih je družinska tradicija, ki pri nekaterih družinah seže že v 18. oziroma 19. stoletje. Vinogradnik v povprečju letno pridelava 30.000–50.000 litrov vina, lahko pa tudi več kot 100.000 litrov (na primer Movia v letu 2005). Vinarji so s svojo blagovno znamko prisotni na mednarodnem trgu, vsi pa so tudi vključeni v mrežo vinskih cest, kar dodatno pripomore k razvoju turizma. Posledično se nekateri vinarji v Goriških brdih odločijo za ponudbo prenočišč, kar prispeva k porastu turističnih kmetij. Vinarji naj bi spadali pod fizične osebe, vendar ima marsikateri položaj samostojnega podjetnika, zlasti zaradi dodatne ponudbe storitev. Najbolj znane zasebne družinske kleti v Goriških brdih so Movia, Čarga, Simčič, Kabaj Morel, Ščurek in Reya (Jurinčič & Bojnec, 2009).

Kot določa Pravilnik o razdelitvi, se za vinorodni okoliš Goriška brda priporočajo oziroma dovolijo sorte, ki jih zaradi večje preglednosti razvrstimo in predstavimo v Tabeli 2. Vinarji v Goriških brdih navadno popestrijo svojo ponudbo s pomočjo inovativnosti, za primer lahko vzamemo blagovno znamko Lunar (rebula ali chardonnay) iz družinske kleti Movia. To je vino, katerega skrivnost se skriva v postopku. Vino na polno luno po 8 mesecih zorenja pretočijo na prosti pad v steklenice brez dodajanja sulfidov (Movia d.o.o., b.l.). Tudi

vinograd, katerega vrednost ocenjujemo, je uporabljen za pridelavo kakovostnega vina pod blagovno znamko Ronko.

Tabela 2: Priporočene in dovoljene sorte v vinorodnem okolišu Goriška brda

Priporočene sorte	Dovoljene sorte
Rebula	rumeni muškat
Furlanski tokaj	pikolit
Beli pinot	prosecco
Sauvignon	verduc
Malvazija	refošk
Sivi pinot	cabernet franc
Chardonnay	modri pinot
Merlot	barbera
Cabernet sauvignon	syrah
	gamay
	klarnica
	poljšakica
	pergolin
	glera

Vir: Pravilnik o razdelitvi vinogradniškega območja v Republiki Sloveniji, absolutnih vinogradniških legah in dovoljenih ter priporočenih sortah vinske trte, Ur. l. RS, št. 49/2007.

5.5 Lastnosti vinogradov

V poglavju 5.5 predstavimo tiste stvarne lastnosti, ki po Wallu (2012) vplivajo na vrednost vinograda. Za vsako lastnost izberemo razlago iz dela *Malo praktično vinogradništvo* (Skočir, 1986).

Življenjska doba: Skočir (1986) navaja, da je življenjska doba vinograda 25 let ali več. Tudi Wall (2012) ocenjuje življenjsko dobo vinograda na 25–30 let ali celo več, pri tem poudarja razliko med resnično starostjo (angl. *actual age*) in ekonomsko dobo (angl. *economic life*) vinograda. Doberšek (1978) življenjsko dobo vinograda razdeli na 3 obdobja:

- na dobo mladosti, ki traja 3–5 let, v tem času trta še ni dokončno izoblikovana in še ni polno rodna, zato se lahko prilagodi na hujše razmere;
- dobo zrelosti, ki je najdaljša doba. V dobi zrelosti je lahko količina pridelkov največja, količina pa je odvisno od podnebja, gojenja in varstva rastline;
- dobo starosti, ki se začne pri večjih obremenitvah vinogradov že po 30 ali 35 letih, pri manjših obremenitvah pa po 50 ali 60 letih oziroma odvisno od oskrbe.

Temperatura: trta tvori največ sladkorja pri temperaturi 28–29 °C. Pri višjih ali nižjih temperaturah se kakovost in količina močno poslabšata. Različne sorte vinskih trt zahtevajo 1.500–2.500 sončnih ur (Skočir, 1986). Doberšek (1978) razlaga, da trta uspeva tudi pri povprečni temperaturi 25 °C. Pozimi mora biti povprečna temperatura 0–7 °C. Povprečna vegetacijska temperatura naj bi bila vsaj 16 °C in jo določimo kot povprečje temperatur za 7 mesecev, in sicer od aprila do oktobra.

Padavine: če so padavine enakomerno porazdeljene, zadostuje že 600 mm padavin (Skočir, 1986), Doberšek (1978) pa pojasnjuje, da zadostuje tudi povprečnih 350 mm padavin na leto, vendar potrebuje trta zaradi neenakomerne porazdelitve padavin v času vegetacije veliko več padavin, in sicer približno 1.000 mm. Zaradi neenakomerne porazdelitve pride tudi do pojavov suše in moče, kar bistveno vpliva na kakovost pridelka. Vinogradniki preprečujejo prevelik vpliv padavin z rigolanjem in zelenimi deli². Z globokim rigolanjem omogočajo globlje prodiranje korenin v plast zemlje, zato je trta manj občutljiva na sušo (Skočir, 1986). Idealna vlaga za trto je od 70- do 80-% (Doberšek, 1978).

Zemlja: trta lahko uspeva povsod, razen na zelo močvirnatih ali v zelo slanih tleh (Doberšek, 1978). Koreninjenje trte se razrašča globoko v plasteh, čim bolj je rahla zemlja, bolj so korenine globoke in manj je trta občutljiva na vremenske vplive. V Sloveniji trta razvije najgloblje korenine 25–30 cm oziroma malo manj v manj prepustnih tleh, malo več pa v prepustnejših. Prav tako se na terasah korenine razrastejo manj globoko (Skočir, 1986). Za pravilen razvoj trte sta pomembni mehanična in kemijska sestava zemlje. Mehanska sestava zemlje pomeni razmerje med glino in peskom. Z mehanskega vidika so najprimernejše glinaste in peščene ilovice. S kemijskega vidika pa je najprimernejša tista zemlja, ki vsebuje dušik, fosfor in kalij. Manj pomembni sestavni deli so še kalcij, magnezij, železo in žveplo (Doberšek, 1978).

Lega: za trto ni najprimernejša prestrma lega, predvsem zaradi stroškov obdelave. Odsvetuje se tudi prenizke vzhodne in jugovzhodne lege, ker so tako trte izpostavljene spomladanskim pozebam. Vinorodna dežela Primorska predstavlja pri tem izjemo, saj so poleg južnih, jugozahodnih in zahodnih leg na tem območju zaradi večje toplote ter blagih nagibov za vzgojo vinograda primerne tudi severovzhodne in severozahodne lege. Na takih legah je celo vlažnost zemlje večja kot na južnih. Ne priporočajo se tudi lege v kotanjah in zaprte lege, saj se tam nabira več vlage, trte pa so bolj izpostavljene boleznim (Skočir, 1986).

Terase: v Sloveniji je večina vinogradov na strmih površinah, kar onemogoča uporabo strojev, zato se ta težava rešuje s terasiranjem, ki omogoča strojno obdelavo. Pomembno je,

² Trta spomladi požene več poganjkov, zato mora človek poseči v njeno rast, da se ne bi ta razrasla v goščavo. Tak poseg vključuje zelena dela. Zelena dela so odstranjevanje grozdičev, prikrajševanje mladik, odstranjevanje zalistkov, pletev, povezovanje mladja in vršičkanje (Društvo vinogradnikov Sevnica-Boštanj, b.l.).

da so prehodi in obračališča urejeni in omogočajo neoviran prehod strojev. Način ureditve vinograda je tako odvisen od razpoložljive mehanizacije, nagnjenosti zemljišča, možnosti izstopa in vstopa s stroji v vinograd ter predvidenega načina obdelovanja (Skočir, 1986).

Terase so 2,0–4,0 m široki pasovi, speljani v podolžni smeri in posajeni z 1–3 vrstami trt (Doberšek, 1978). Ureditev zemljišča v terase predstavlja bistveno manjše stroške pri pridelavi, prav tako preprečuje odnašanje zemlje, kar je zlasti pomembno pri kamnitih ali lažjih tleh. Teraso so najprimernejše za zemljišča z nagibom 15–50 %. Pri strmejših zemljiščih z nagibom do 70 % je terasiranje tudi mogoče, vendar so pri tem terase bistveno ožje, kar pomeni, da je širina terase 1,5–2,0 m. Za oblikovanje teras so najprimernejša ilovnato-peščena in lapornata tla, suha in težka glinasta tla pa so neprimerna (Skočir, 1986).

Enačba (6) prikazuje primer izračuna širine terase in brežine, pri čemer je širina terasne ploskve 2,5 m, padec zemljišča 20-%, nagib brežine (škrape) je 1 : 1.

$$A = \frac{2,5 \times 100}{80} = 3,15 \text{ m} \quad (6)$$

Medvrstna razdalja: je zelo pomembna, saj je od razdalje odvisno uspevanje trte. Po Skočirju (1986) so pri določanju idealne medvrstne razdalje pomembni ti dejavniki:

- sorta: bujno rastoče vrste, kot sta sauvignon in renski rizling, zahtevajo širše medvrstne razdalje;
- lega in smer vrst: idealna smer vrst je sever–jug. Če se smer vrst oddaljuje od te smeri, se mora medvrstna razdalja povečati;
- podlaga: bujne podlage zahtevajo večjo razdaljo kot revna tla;
- vzgojna oblika in rez: pri povišanih in visokih vzgojnih oblikah je razdalja večja;
- obdelovanje: na odločitve o medvrstnih razdaljah vplivata način obdelovanja in način škropljenja;
- sajenje po plastnicah: čim večji je nagib zemljišča, tem večja mora biti razdalja.

Če povzamemo ta dejstva in upoštevamo tudi izkušnje, je razdalja med vrstami na strmih in južnih legah 1,6–2,0 m, na zahodnih, jugozahodnih, jugovzhodnih in vzhodnih legah pa 1,8–2,0 m. Za trsje pa velja, da je razdalja na zelo strmih legah 0,7–0,8 m, na položnejših pa 0,8–1,0 m, odvisno od bujnosti sorte (Skočir, 1986).

Opora trte: od nekaj se v Sloveniji uporabljajo koli (kolje³) za oporo trtam, vendar je to za vinogradnike zelo velik strošek. Tako se iz zahodne Evrope v Slovenijo razširi uporaba žične opore in danes ni vinograda brez žične opore. Žična opora ima pred kolom veliko

³ Kolje oziroma koli pomeni večje število kolov, ki so lahko leseni, kovinski ali iz drugih materialov in nudijo po svojem bistvu oporo trsu (Kolje, b.l.).

prednosti, še posebno z vidika stroškov. Za žično oporo je najprimernejša mehka in pocinkana žica (Doberšek, 1978).

Za stebre lahko uporabljamo razne materiale: les, beton, železo in plastiko. Najcenejši in najuporabnejši so leseni stebri, saj jih pri postavljanju zabijemo v zemljo in žico pritrdimo, kjer želimo (Doberšek, 1978).

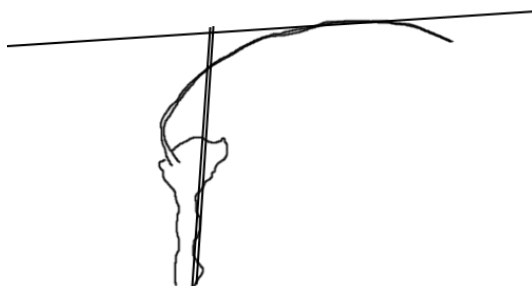
Bližina večjih gozdov: gozdovi zavirajo hladne močne vetrove in vplivajo, da ima trta stalno relativno zračno vlago med vegetacijo. Težavo lahko predstavlja vinogradu prevelika bližina gozda in tako ustvarjanje sence (Doberšek, 1978).

Bližina večjih količin vode: voda poleti vpije veliko toplote in jo tudi počasi izžareva, zato temeljito vpliva na nihanje dnevne in nočne pa tudi letne temperature. Območja ob vodi so zato zelo primerna za vinogradništvo, na primer ob reki Ren, reki Donavi in v krajih ob morju (Doberšek, 1978).

Vzgojna oblika: po zasaditvi ustvarjamo z rezjo vzgojno obliko trte, ko pa se trta enkrat že oblikuje, na vzgojni obliki opravljamo redni rez. Poznamo **stare vzgojne oblike** in **sodobne vzgojne oblike**. Stare vzgojne oblike se delijo na grški (nizki) rez in rimski (visoki) rez (Doberšek, 1978). Predstavljamo sodobne vzgojne oblike:

- **šparonska vzgoja**, ki jo poznamo tudi pod imenom gijojeva vzgoja (Slika 4);

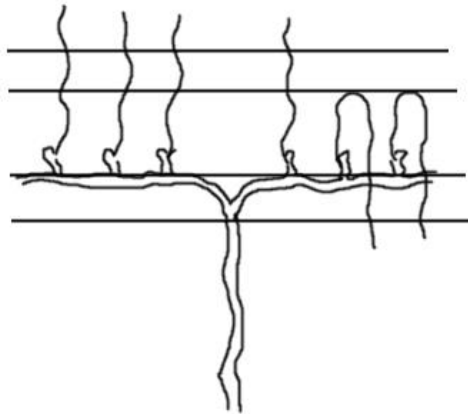
Slika 4: Šparonska vzgojna oblika trte



Vir: T. Doberšek, Vinogradništvo, 1984, str. 203.

- **kordonska vzgoja** ali vzgoja s stalnimi kordoni (Slika 5).

Slika 5: Kordonska vzgojna oblika trte



Vir: T. Doberšek, Vinogradništvo, 1984, str. 210.

Prednost kordonske vzgoje je neomejenost pri obremenitvah, pri šparonski vzgoji pa smo glede obremenitve omejeni. Na drugi strani pa je šparonska oblika preprostejša, lažje pomlajujemo trte in tudi pri večjih nesrečah trto lažje obnovimo (Doberšek, 1978).

6 OCENJEVANJE VREDNOSTI IZBRANEGA VINOGRADA

6.1 Opis in slikovna predstavitev vinograda

Podatke o vinogradu pridobimo z delno strukturiranim intervjujem z lastnikom, ta intervju je priložen v Prilogi 1, in z ogledom vinograda na dan 8. 2. 2017. Zbrane podatke o vinogradu uredimo kot opis v poglavju 6.1.

a) Uporaba zemljišča

Predmet ocenjevanja je vinograd, ki ga sestavlja ena parcela. Vinograd se nahaja v katastrski občini Vipolže, šifra katastrske občine je 2287. Številka parcele je 80/1. Tlorisna oblika vinograda je pravokotna in je grafično prikazana na prikazu Slika 6. Površina parcele je 12.889 m², od tega je vinogradniške površine 12.125 m². Neizkoriščene zemlje ni, površine brez vinograda so obračališča. Starost vinograda je 11 let. Zasajen je leta 2006, prvi 2 leti ni trgatve, 1. trgatve je leta 2008. Sorte, zasajene v vinogradu, so rebula, cabernet sauvignon, cabernet franc, chardonnay in sauvignon.

Slika 6: Grafični prikaz tlorisne oblike vrednotenega vinograda



Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni vpogled v nepremičnine, 2017b.

b) Dostopnost

Poti niso vzdrževane. Popravila na dostopnih poteh se ne izvajajo vsako leto, ampak poredko, takrat predvsem zaradi vremenskih pojavov. Lastnik ocenjuje, da je strošek vzdrževanja poti zanemarljiv. Na parcelah, ki obkrožajo vinograd, so zasajeni vinogradi, gozdovi in sadovnjaki, le ena parcela v neposredni bližini je zazidljiva, na njej stoji stanovanjski objekt. Na parcelo je mogoče dostopati s 3 strani, 2 dostopa sta urejena s ceste v občinski lasti, en dostop, urejen s ceste, pa je v zasebni lasti.

c) Proizvodnja in izboljšave

Tabela 3 prikazuje, da je v vinogradu zasajenih 7.500 trsov. Sorte so navzoče v naslednjih deležih: rebula 20,00-%, cabernet sauvignon 20,00-%, cabernet franc 13,33-%, chardonnay 33,33-% in sauvignon 13,33-% delež. Lastnik ocenjuje, da je proizvodna sposobnost na trto 2,5 kg za rebulo, 1,5 kg za cabernet sauvignon, 1,0 kg za cabernet franc, 1,5 kg za chardonnay in 1,0 kg za sauvignon. Skupna proizvedena količina grozdja tako znaša približno 12.000 kg na leto, kar tudi ustreza zakonskim predpisom kot garancija za kakovost.

Vsako leto so proizvedene količine enake, z morebitno razliko $\pm 10\%$. Lastnik razloži, da so pridelane količine manjše prav zaradi poudarka na kakovosti vina. Posledično proizvodna sposobnost ni izkoriščena v celoti. Lastnik ocenjuje, da je lahko proizvodnja ob polni izkoriščenosti tudi za polovico višja, in sicer približno 18.000 kg.

Tabela 3: Skupna proizvodna sposobnost ocenjevanega vinograda in proizvodna sposobnost po sortah vinske trte

Sorta	Delež (%)	Število sadik	Povprečna proizvodna sposobnost na trto (kg)	Skupaj proizvodnja (kg)
Rebula	20,00	1.500	2,5	3.750
Cabernet sauvig.	20,00	1.500	1,5	2.250
Cabernet franc	13,33	1.000	1,0	1.000
Chardonnay	33,33	2.500	1,5	3.750
Sauvignon	13,33	1.000	1,0	1.000
Skupaj	100,00	7.500		11.750

Vir: Lastni izračun na podlagi zbranih primarnih podatkov.

Vinograd je terasiran v 50 terasah. Medvrstna razdalja je 2,3 m, razdalja med trsi je 0,6 m. Trte so sajene posamezno. Vsaka trta ima svojo oporo. Vzgojna oblika je enojni gijo (enojni šparon), kar predstavljamo na prikazu Slika 4.

Vrste stroškov, ki nastanejo pri vzgoji in razvoju vinograda, so košnja, trgateg, škropljenje, gnojenje in druga mehanska dela. Trgateg je ročna. Izboljšave so povezane z novo zasajenimi trsi, zasajenimi predvsem zaradi bolezn ali drugih škodljivcev. Novo zasajenih trsov je 2,0 %. 1,5 % vseh trsov pa zaradi mladosti še ni rodnih.

Vse pridelano grozdje je namenjeno lastni rabi. Lastnik ni obvezan z nobeno pogodbo k prodaji pridelanega grozdja. Tako pogodbo bi lahko sklenil z vinsko kletjo v neposredni okolici, na primer s Kletjo Brda.

d) Topografija

Naklon vinograda je 31-%. Nadmorska višina je pri zgornji točki 250 m, pri spodnji točki pa 150 m. Vinograd leži v smeri proti vzhodu. Taka lega je ocenjena za idealno, predvsem zaradi večje količine sonca in manj jutranjih ros. Prst je fliš, vinogradnik ne uporablja nobenega dodatnega gnojila. Pred obnovitvijo vinograda leta 2006 1/3 površine parcele pokriva gozd, na ostalih 2/3 površine pa je že zasajen vinograd. Zemlja pred obnovo vinograda ne počiva. Lastnika dejstvo, da zemlja ne počiva, ne moti, saj pravi, da so zaradi kakovosti vina pridelane količine manjše in je zato obremenitev zemlje manjša.

e) Vir vode in priključki

Vinograd nima dodatne zaščite in ni ograjen. Na parceli ni nobenega vira vode ali priključkov, tako da ne nastajajo dodatni stroški. Vir vode za vinograd so padavine.

6.2 Vrednotenje vinograda

Vinograd ovrednotimo s 3 metodami, kot predlagajo Smernice, ki so v skladu z MSOV. Izbrane metode so:

- metoda primerljivih prodaj kot najbolj uporabljena metoda ocenjevanja vrednosti nepremičnin;
- dohodkovna metoda po enotni metodologiji, kot je predpisana v Smernicah, saj se izvedeni sodni cenilci v Sloveniji najpogosteje opirajo na omenjene Smernice;
- metoda diskontiranega denarnega toka, saj je ta v tuji literaturi najpogosteje omenjena metoda za ocenjevanje vrednosti vinograda.

6.2.1 Metoda primerljivih prodaj

1. metoda, ki jo uporabimo v skladu z MSOV, je metoda primerljivih prodaj. To metodo predstavimo v poglavju 3.1. Predmet ocenjevanja vrednosti nepremičnine je parcela z namensko rabo kmetijskega zemljišča in z dejansko rabo vinograda.

Predpostavljamo, da je naročnik ocenjevanja vrednosti lastnik nepremičnine in da je namen ocenjevanja vrednosti izdelava kupoprodajne pogodbe. Nepremičnino ocenjujemo kot bremen prosto, torej hipoteke niso predmet preverjanja in ne predmet ocene. Vrednost nepremičnine določamo na dan 28. 2. 2017. Izračun je izdelan na podlagi MSOV, dokumentov o zemljišču in analize podatkov, pridobljenih po naročilu pri GURS.

Podatke o kupoprodajnih poslih za vinograde pridobimo z naročilom pri GURS in so priloženi v Prilogi 5. Ugotovimo, da je v isti kupoprodajni posel zajetih več parcel. Združene vrednosti za vsak kupoprodajni posel prikazuje Tabela 4.

Iz podatkov, pridobljenih po naročilu pri GURS, izločimo 19 kupoprodajnih poslov in jih časovno razporedimo od najnovejše do najstarejše transakcije. Izračunamo povprečno ceno po letih. Kot prikazuje Tabela 5, je povprečna cena za mersko enoto (m²) za vinograd leta 2014 2,67 EUR, leta 2015 3,72 EUR in leta 2016 4,87 EUR.

Tabela 4: Kupoprodajni posli za vinograde v G. brdih od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2016

ID-posla	Ime KO	Cena	Mesec prodaje	Leto prodaje	Površina (m ²)	Cena (EUR/m ²)
282117	Kojsko	7.000	avgust	2016	1.999	3,50
282634	Kozana	35.000	avgust	2016	2.558	13,68
283243	Biljana	30.000	avgust	2016	15.056	1,99
276594	Vipolže	5.000	julij	2016	2.100	2,38
243996	Hruševlje	23.000	marec	2016	5.626	3,30
232231	Šmartno	3.770	marec	2016	14.562	0,26
257740	Medana	61.000	februar	2016	5.859	10,41
264235	Kozana	80.000	januar	2016	23.215	3,45
242684	Cerovo	7.084	december	2015	1.771	4,00
243996	Neblo	80.480	november	2015	24.388	3,30
232603	Cerovo	36.068	september	2015	9.017	4,00
232340	Zali Breg	1.000	september	2015	667	1,50
257866	Višnjevnik	12.000	julij	2015	2.277	5,27
213382	Šmartno	15.000	julij	2015	3.485	4,30
210064	Podsabotin	15.475	april	2015	3.095	5,00
213888	Vedrijan	51.000	marec	2015	17.261	2,95
194571	Kojsko	7.000	januar	2015	2.226	3,14
169587	Biljana	15.000	julij	2014	4.277	3,51
91652	Kozana	48.000	januar	2014	26.279	1,83

Vir: Evidenca trga nepremičnin, 2017a.

Tabela 5: Povprečna letna cena kupoprodajnih poslov za vinograde v občini Brda od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2016

Leto	Povprečna cena (EUR/m ²)	Koeficient letne rasti povprečne cene
2016	4,87	1,31
2015	3,72	1,39
2014	2,67	

Vir: Lastni izračun na podlagi podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije.

Izračunamo, da je koeficient letne rasti povprečne cene za obdobje 2014–2015 1,39, koeficient letne rasti povprečne cene za obdobje 2015–2016 pa je 1,31. Pozitivno gibanje rasti povprečnih cen kmetijskih zemljišč v istih letih ugotavlja tudi GURS v letnih poročilih (GURS, 2016a; GURS, 2016b).

Pregledamo vse kupoprodajne posle, prikazane v Prilogi 2, in poiščemo predmet prodaje katerega posla je parcela, ki jo lahko primerjamo z vrednoteno parcelo. Tabela 6 prikazuje

kupoprodajne posle primerljivih nepremičnin in vrednosti ter opise postavk za vsak izbrani kupoprodajni posel.

Tabela 6: Razvrstitev podatkov pred prilagoditvijo izhodiščnih cen primerljivih nepremičnin

Postavka	257740	264235	210064	Ocenjevana nepremičnina
Katastrska občina	Medana	Kozana	Podsabotin	Vipolže
Vrsta zemljišča	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
Dejavnik lokacije	boljša	enaka	slabša	/
Dejavnik vrste rabe	vinograd	vinograd	vinograd	vinograd
Dejavnik kakovosti zemljišča	57,65	53,87	42,55	54,00
Dejavnik starosti vinograda	17	20	15	11
Dejavnik oblike zemljišča	polmesec	pravokotna	pravokotna	pravokotna
Dejavnik velikosti zemljišča	5859	2558	3095	12889
Dejavnik pogojev prodaje	/	/	/	/
Dejavnik časa prodaje	30. 4. 2015	31. 1. 2016	30. 4. 2015	0
Dosežena prodajna cena (EUR/m²)	10,41	3,45	5,00	0

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni vpogled v nepremičnine, 2017b.

Na podlagi Tabele 6 opravimo prilagoditve. Kot priporočajo Lovrin, Udovč in Košir (2012), opravimo prilagoditve za vsaj 3 primerljive nepremičnine, ki jih tudi grafično prikazujejo prikazi Slika 7, Slika 8 in Slika 9.

Slika 7: Grafični prikaz primerljive nepremičnine kupoprodajnega posla 210064



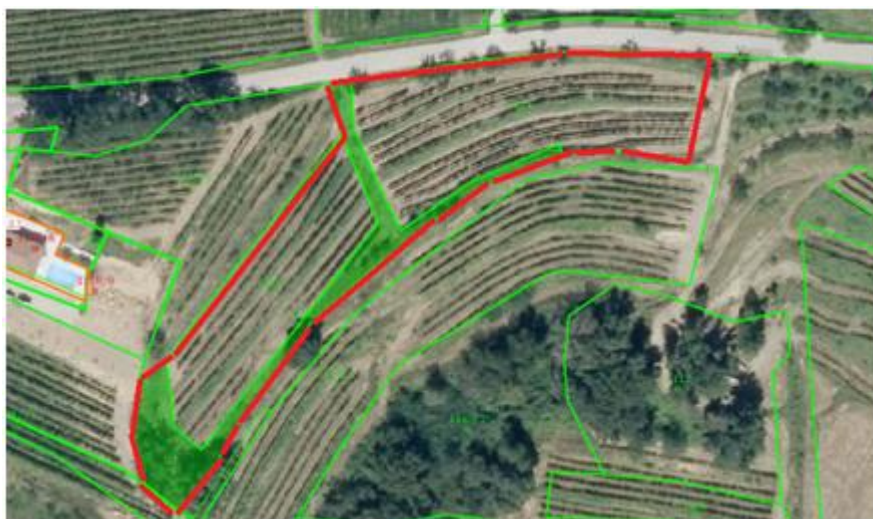
Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni vpogled v nepremičnine, 2017b.

Slika 8: Grafični prikaz primerljive nepremičnine kupoprodajnega posla 264235



Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni vpogled v nepremičnine, 2017b.

Slika 9: Grafični prikaz primerljive nepremičnine kupoprodajnega posla 257740



Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni vpogled v nepremičnine, 2017b.

Vsako postavko odstotno prilagodimo za razliko vrednosti postavke primerljive in vrednotene nepremičnine. Za te postavke opravimo prilagoditve na tak način:

- dejavnik lokacije zmanjšamo za 10 % za kupoprodajni posel 257470, saj je predmet omenjenega posla boljša lokacija. Obratni postopek izvedemo za posel 210064, saj je predmet tega posla slabša lokacija;
- dejavnik kakovosti zemljišča prilagodimo na podlagi bonitetnih točk za vsako parcelo. Ker je vinograd sestavljen iz več parcel, izračunamo tehtano povprečje bonitetnih točk;
- dejavnik starosti zemljišča prilagodimo za zmnožek stopnje letne amortizacije in števila let, ki predstavljajo obdobje, za katero je primerljiva nepremičnina starejša od vrednotene nepremičnine. Ugotovimo, da so vse 3 primerljive nepremičnine starejše od vrednotene, kar vpliva na zvišanje izhodiščnih cen;
- dejavnika pogojev prodaje ne prilagodimo, saj predpostavljamo, da so vsi posli sklenjeni neprisiljeno po lastni volji in spodbudi kupca ter prodajalca;
- dejavnik časa prodaje prilagodimo tako, da doseženo ceno pomnožimo s koeficientom letne rasti povprečne cene. Koeficient prilagodimo na mesečni ravni za obdobje od datuma uresničitve kupoprodajnega posla do datuma vrednotenja. Dobljene vrednosti prikazuje Tabela 7.

Tabela 7: Prilagoditve izhodiščnih cen primerljivih nepremičnin

Postavka	257740	264235	210064
Katastrska občina	Medana	Kozana	Podsabotin
Vrsta zemljišča	kmetijsko	kmetijsko	kmetijsko
Dejavnik lokacije	0,90	1,00	1,10
Dejavnik vrste rabe	1,00	1,00	1,00
Dejavnik kakovosti zemljišča	0,96	1,00	1,01
Dejavnik starosti zemljišča	1,20	1,30	1,13
Dejavnik oblike zemljišča	1,00	1,00	1,00
Dejavnik velikosti zemljišča	1,02	1,05	1,04
Dejavnik pogojev prodaje	1,00	1,00	1,00
Dejavnik časa prodaje	1,03	1,02	1,03
Dosežena prodajna cena (EUR/m ²)	10,41	3,45	5,00
Povprečni dejavnik prilagoditve	1,01	1,05	1,04
Primerljiva vrednost	10,55	3,61	5,19

Vir: Lastni izračun prilagoditve postavk po vzoru Lovrin, Udovč, Košir, 2012.

Za izračun končne ocene vrednosti po metodi primerljivih prodaj uporabimo povprečje 3 indikativnih cen. Povprečno vrednost ocenjujemo kot najprimernejšo, ker so si indikativne vrednosti precej različne, nobena izmed primerljivih nepremičnin pa ni po svojih lastnostih bolj podobna vrednoteni nepremičnini kot drugi primerljivi nepremičnini.

Izračunamo povprečje indikativnih cen 3 primerljivih nepremičnin. Ugotovimo, da je povprečna cena 6,45 EUR/m². Dobljeno ceno pomnožimo s površino vrednotenega vinograda, ki je 12.889 m². Ocenjena vrednost vrednotenega vinograda znaša 83.163,93 EUR, kar zaokrožimo na **83.160 EUR**.

6.2.2 Enotna metodologija

2. metoda, ki jo uporabimo, je dohodkovna metoda, kot jo predpisuje Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozda. Dohodkovno metodo izberemo kot najprimernejšo metodo za ocenjevanje vrednosti zemljišča kot naravnega vira in prihodka od kmetijstva. Izbrana metoda poleg kakovosti zemljišča upošteva tudi ekonomske vplive. Predmet ocenjevanja vrednosti je parcela z namensko rabo kmetijskega zemljišča in dejansko rabo vinograda.

Predpostavljamo, da je naročnik vrednotenja lastnik nepremičnine in da se nepremičnina vrednoti za namene izdelave kupoprodajne pogodbe. Nepremičnino ocenjujemo kot bremen prosto, saj hipoteke niso predmet našega preverjanja ne ocenjevanja. Nepremičnino oziroma vinograd si ogledamo 8. 2. 2017, vrednost nepremičnine pa določamo na dan 28. 2. 2017.

Za izdelavo ocene vrednosti po enotni metodologiji uporabimo te vire in predpise:

- ogled nepremičnine na kraju samem in intervju z lastnikom vinograda;
- zakon o Enotni metodologiji za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda;
- Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji;
- Smernice za vrednotenje kmetijskih zemljišč.

Za določitev osnovne vrednosti je kot osnova uporabljen model, podan v Enotni metodologiji za ugotavljanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozda (Ur. l. SRS, št. 10/87 in 30/89), ki je na podlagi Priporočil ZSICKS prilagojen z upoštevanjem bonitetnih točk in dodatnimi prilagoditvami glede na tržne razmere. Izhodiščna vrednost za vrednotenje kmetijskih zemljišč je sprejeta iz Smernic za vrednotenje kmetijskih zemljišč, ki jih objavlja ZSICKS na svoji spletni strani (ZSICKS, 2014).

Izhodiščna vrednost čistega dobička proizvodnje kmetijskega zemljišča za Okrožno sodišče Kanal-Nova Gorica znaša 0,0562 EUR/m². Ker je mogoča raba intenzivni nasad na dobri vinogradniški legi, se dolgoročni pričakovani donos oceni na 2,0 %. Tako po enačbi (7) izračunamo osnovno vrednost zemljišča (v nadaljevanju OVZ):

$$OVZ = \frac{\text{čisti dobiček}}{\text{pričakovani donos \%}} = 100 \frac{0,0562}{2} = 2,81 \text{ EUR/m}^2 \quad (7)$$

Osnovna vrednost zemljišča se lahko poveča glede na vpliv ekonomskih dejavnikov. Ekonomske dejavnike ocenimo na podlagi ogleda vinograda in na podlagi intervjuja z lastnikom vinograda. Ker je vinograd postavljen na zelo poznanem vinorodnem območju, neposredno ob meji z Italijo in z zelo dobrim dostopom do glavnih prometnih povezav, se odločimo za maksimalno možno vrednost vpliva ekonomskih dejavnikov, ki je 80%. Ocenjene vrednosti ekonomskih dejavnikov prikazuje Tabela 8.

Tabela 8: Ekonomski dejavniki in njihova vrednost

Kategorija	Vrednosti (%)
Prometni položaj (največ 25 %)	25
Zaokroženosti kompleksa (največ 15 %)	15
Zaščitenost kmetije (največ 15 %)	15
Tržnost kmetije (največ 15 %)	15
Možnost uporabe mehanizacije (največ 10 %)	10
Skupaj	80

Vir: Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Smernice vrednotenja kmetijskih zemljišč, 2014.

Vrednost zemljišča za najboljše kmetijsko zemljišče na območju ocenjevanja izračunamo na podlagi enačbe (8):

$$2,81 * 1,80 = 5,06 \text{ EUR}/m^2 \quad (8)$$

Poleg OVZ je treba upoštevati tudi preostalo vrednost naložb v zasaditev vinograda. Kot oceno upoštevamo vrednost naložbe v nov vinograd, ki znaša povprečno 44.549 EUR za 1 ha oziroma za povprečno 5.000 trsov (Jerič et al., 2011). Za oceno trenutne vrednosti naložbeno vrednost dopolnimo za amortizacijo glede na starost vinograda. Življenjska doba vinograda se v večini primerov določi na 30 let.

Ocenjevano zemljišče ima 54 bonitetnih točk, za to območje za njivo 1. razreda pa je število bonitetnih točk 86 (Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč, Ur. l. RS, št. 35/2008). Izračunamo bonitetni faktor, ki znaša 0,6279. Izračunane vrednosti za ekonomski faktor, bonitetni faktor in delež neodpisane vrednosti prikazuje Tabela 9.

Po enotni metodologiji izračunana vrednost kmetijskega zemljišča znaša 40.950,60 EUR, po isti metodologiji izračunana vrednost neamortiziranih bioloških sredstev pa znaša 36.365,48 EUR. Skupna ocenjena vrednost vrednotenega vinograda po enotni metodologiji znaša 77.316,08 EUR, zaokroženo na **77.320 EUR**.

Tabela 9: Prikaz vrednosti postavk za končni izračun ocene vrednosti vrednotenega vinograda po enotni metodologiji

Postavka	Vrednosti
Površina (m ²)	12.889
Leto zasaditve	2006
Delež neodpisane vrednosti	0,63
Vrednost naložbe v nov vinograd (EUR)	44.549
Trenutna vrednost naložbe	36.365,48
Osnovna vrednost zemljišča (EUR/m ²)	2,81
Ekonomski faktor	1,80
Faktor bt	0,63
Vrednost kmetijskega zemljišča	40.950,60

Vir: Lastni izračun na podlagi zbranih primarnih podatkov, podatkov Smernic vrednotenja kmetijskih zemljišč in podatkov Kataloga kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji.

6.2.3 Metoda diskontiranega denarnega toka

Kot 3. metodo za ocenjevanje vrednosti vinograda uporabimo metodo diskontiranega denarnega toka, ki jo predstavimo v poglavju 3.2.2. Metodo diskontiranega denarnega toka izberemo na podlagi tuje literature, saj ta najpogosteje omenja to metodo kot najprimernejšo za ocenjevanje vrednosti vinograda in drugih zemljišč, ki jim pripada renta. Metoda poleg zahtevane stopnje donosa upošteva tudi vrsto pridelka, pridelano količino in ceno pridelka na odprtem trgu. Metoda se nam zdi primerna, saj je predmet ocenjevanja vrednosti parcela z namensko rabo kmetijskega zemljišča in dejansko rabo vinograda. Metodo uporabimo na način, kot ga predlagata Kastens in Dhuyvetter (2011), vendar rento izračunamo po vzoru Walla (2012). Iz enačbe izločimo davek na dohodek (angl. *income tax*), ker lastnik vrednotenega vinograda plačuje katastrski dohodek.

Predpostavljamo, da je naročnik ocenjevanja vrednosti lastnik vinograda in da se vinograd vrednoti za namen izdelave kupoprodajne pogodbe. Prav tako predpostavljamo, da je zemljišče bremen prosto, saj hipoteke niso predmet preverjanja in ne predmet ocene. Izračun vrednosti opravimo na dan 28. 2. 2017. Ocenjujemo tržno vrednost v poglavju 6.1 opisanega vinograda na podlagi virov, ki so:

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti;
- ogled nepremičnine na kraju samem in intervju z lastnikom vinograda;
- podatki o aktualnih tržnih cenah grozdja, pridobljeni pri Kleti Brda;
- podatki o obrestnih merah za dolgoročne potrošniške kredite, ki so objavljeni na spletni strani Banke Slovenije.

Najprej izračunamo prihodek vinograda. Pridelane količine po sortah pridobimo neposredno od lastnika vinograda, prikazane so v poglavju 6.1. Pridelane količine pomnožimo s koeficientom 0,985, ki predstavlja izpad prihodka zaradi morebitnih poškodb trsov in ga izračunamo na podlagi lastnikove ocene, da je v povprečju 1,5 % vseh trsov zaradi mladosti še nerodnih. Novi mladi trsi se zaradi obnavljanja in popravljanja poškodb vinograda zasajajo vsako leto. Količino pomnožimo s ceno grozdja glede na sorto in dobimo skupno vrednost proizvodnje, ki znaša **7.190,13 EUR**. Postopek izračuna prihodka prikazuje Tabela 10.

Tabela 10: Postopek izračuna letne vrednosti proizvodnje

Sorta	Rebula	Cabernet sauvignon	Cabernet franc	Chardonay	Sauvignon
Proizvodnja (kg)	3.750	2.250	1.000	3.750	1.000
Proizvodnja ob izpadu prihodka (-1,5 %)	3.694	2.216	985	3.694	985
Cena grozdja za letnik 2016 (EUR/kg)	0,57	0,71	0,69	0,58	0,70
Vrednost proizvodnje (EUR)	2.105,44	1.573,54	679,65	2.142,00	689,50

Vir: Lastni izračun na podlagi primarnih podatkov in podatkov, pridobljenih od Vinske kleti »Goriška Brda« z.o.o.

Za izračun rente je treba od prihodka odšteti še stroške dela, kapitala in druge stroške proizvodnih dejavnikov. Vrste del, ki so povezana z razvojem vinograda, so zimska rez, vezanje, zelena dela, traktorska dela in trgatev. Za vsak strošek dela lastnik predstavi ocene porabljenih ur – zimska rez: 125 ur, vezanje: 94 ur, trgatev: 180 ur, zelena dela: 150 ur dvakrat letno, torej 300 ur. Pri tem sta dodatna stroška materiala škropivo in gnojilo, kar lastnik ocenjuje na letni ravni v višini 700 EUR za škropivo in 250 EUR za gnojilo. Posebnost predstavljajo traktorska dela, lastnik ocenjuje, da je porabljena količina nafte 4 l/h. Skupnega dela s traktorjem pa je 34 ur v celotnem letu. Na dan 28. 2. 2017 cena za liter nafte znaša 1,200 EUR (Cene naftnih derivatov, 2017). Skupni strošek traktorskih del znaša 163,20 EUR. Predpostavljamo, da lastnik vinograda ravna premišljeno in poskuša minimizirati stroške dela, zato vzamemo minimalno urno postavko, ki znaša od 1. 9. 2016 4,53 EUR (Odredba o uskladitvi najnižje bruto urne postavke za opravljeno uro začasnih in občasnih del, Ur. l. RS, št. 55/16). Izračunamo, da je skupni letni strošek obdelave in razvoja vinograda 4.279,67 EUR. Izračunane stroške dela in materiala na letni ravni prikazuje Tabela 11.

Tabela 11: Letni stroški dela in materiala za vrednoteni vinograd

Vrsta stroška	Delo (h/oseba)	Urna postavka (EUR)	Skupaj strošek (EUR)
Zimska rez	125	4,53	566,25
Vežanje	94	4,53	425,82
Zelena dela	300	4,53	1.359,00
Traktorska dela	34	/	163,20
Škropljenje	/	/	700,00
Gnojilo	/	/	250,00
Trgatev	180	4,53	815,40
Skupaj stroški			4.279,67

Vir: Lastni izračun na podlagi zbranih primarnih podatkov.

Od rente nato odštejemo davke (Kastens & Dhuyvetter, 2011). Edino davčno breme, za katerega lahko predpostavljamo, da ostane nespremenjeno tudi po prenosu nepremičnine na novega lastnika, je katastrski dohodek, ki znaša 114,58 EUR (GURS, 2017).

Izračunamo rento po davkih (angl. *after-tax rent*) za leto 2016, ki znaša **2.795,88 EUR**. Pri tem moramo upoštevati dejstvo, da je preostala življenjska doba vinograda 20 let in da je dobiček v tem obdobju predmet določene stopnje rasti (angl. *growth rate*). Kastens in Dhuyvetter (2011) za stopnjo rasti predlagata uporabo stopnje letne rasti vrednosti zemljišč in jo izračunata za primer zvezne države Kansas za obdobje 1879–2010, pri čemer ugotavljata, da je stopnja letne rasti vrednosti zemljišč 3,95-%. V poglavju 6.2.1 ugotovimo, da je stopnja letne rasti cen kupoprodajnih poslov za vinograde v občini Brda 1,35 oziroma 35,12-%. Stopnjo letne rasti ocenimo kot za naš izračun neustrezno, saj tudi GURS (2016a) poudarja, da je dejavnost trga s kmetijskimi zemljišči na goriškem območju glede na Slovenijo podpovprečna. Pri izračunu zato uporabimo stopnjo letne rasti cene grozdja. Pri tem se opiramo na predpostavko, da cena vina vpliva posredno po ceni grozdja na ceno vinograda (Franson, 2010). Podatke za tržne cene grozdja po letnikih pridobimo z naročilom pri Kleti Brda. Pridobljene podatke za tržne cene prikazuje Tabela 12, tako izračunamo, da je v obdobju 2013–2016 nominalna stopnja letne rasti cene grozdja 7,57-%.

Tabela 12: Povprečne cene grozdja po letnikih za obdobje 2013–2016 in stopnja letne rasti cen

Leto	Povprečna cena grozdja (EUR/kg)	Stopnja letne rasti cen (%)
2013	0,47	
2014	0,47	0,00
2015	0,56	19,15
2016	0,58	3,57

Vir: Lastni izračun na podlagi podatkov Vinske kleti »Goriška Brda« z.o.o.

Izračunane rente po davkih moramo za vsako leto preračunati na sedanjo vrednost: rento po davkih za vsako leto delimo z zahtevano obrestno mero donosa (angl. *interest rate of return*), potencirano s številom let. Izračun sedanje vrednosti rent po davkih za vsako leto prikazuje Priloga 3.

Kastens in Dhuyvetter (2011) predlagata za zahtevano obrestno mero donosa tržno določeno fiksno obrestno mero za dolgoročni kredit za zemljišče (angl. *a market-determined fixed-rate interest rate on long-term land loan*). Za izračun uporabimo povprečno efektivno obrestno mero potrošniških kreditov za 10 let ali več, ki znaša 5,9 % (Banka Slovenije, b.l.). Utemeljitev za tako obrestno mero povzamemo po Kastensu in Dhuyvetterju (2011), ki pravita, da je ideja diskontiranja ta, da ima vsaka naložba več svojih alternativ. Dolgoročni kredit ocenjujeta kot premišljeno alternativo naložbo iz 2 razlogov:

- vlagatelj, ki uporablja kredit za financiranje nakupa zemljišča, lahko izbira med odplačevanjem kredita in ponovno naložbo rente v nakup dodatnih zemljišč;
- vlagatelj, ki uporablja lastni kapital za financiranje nakupa zemljišča, lahko izbira med posojanjem denarja drugim vlagateljem, ki kupujejo zemljišča, ali ponovno naložbo rente v nakup dodatnih zemljišč.

Enačba (9) prikazuje postopek izračuna sedanje vrednosti denarnih tokov (v enačbi *PVR*).

$$PVR = \frac{(R_0 - Ptx_0)(1 + g)^1}{(1 + i)^1} + \frac{(R_0 - Ptx_0)(1 + g)^2}{(1 + i)^2} + \dots + \frac{(R_0 - Ptx_0)(1 + g)^T}{(1 + i)^T} \quad (9)$$

V enačbo (9) vstavimo izračunane in izbrane vrednosti za spremenljivke, kot jih prikazuje Tabela 13.

Tabela 13: Izračunane in izbrane vrednosti spremenljivk za izračun sedanje vrednosti denarnih tokov (PVR)

Spremenljivka	Znak	Vrednost
Renta (EUR)	R_0	2.910,46
Katastrski dohodek (EUR)	Ptx_0	114,58
Stopnja letne rasti	g	0,0757
Obrestna mera donosa	i	0,0590
Preostala življenjska doba vinograda v letih	T	20
Sedanja vrednost denarnih tokov (EUR)	<i>PVR</i>	68.966,37

Vir: Lastni izračun na podlagi Tabele 10, Tabele 11 in Tabele 12 ter podatkov Banke Slovenije.

Izračunamo, da je sedanja vrednost denarnih tokov **68.966,37 EUR**.

Po izračunu sedanje vrednosti denarnih tokov moramo izračunati še sedanjo vrednost prodaje zemljišča (angl. *present value of a land sale*, v enačbi PVS) (Kastens & Dhuyvetter, 2011). Izračun PVS prikazuje enačba (10).

$$PVS = \frac{MV \times (1 + g)^T - C_{tx} * (MV \times (1 + g)^T - PP)}{(1 + i)^T} \quad (10)$$

MV pomeni tržna vrednost zemljišča (angl. *market land value*) in jo izračunamo kot zmnožek površine zemljišča ter povprečne cene za enoto mere vinograda, ki jo delno izračunamo v poglavju 6.2.1. Tržna vrednost zemljišča znaša 3,75 EUR/m².

PP pomeni prodajna cena (angl. *purchase price*), določimo jo v poglavju 6.2.2. Predpostavljamo, da se vinograd proda po ceni, ki temelji na oceni vrednosti sodnega cenilca. V poglavju 4.2.1 zapišemo, da sodni cenilci za ocenjevanje vrednosti nepremičnin najpogosteje uporabljajo enotno metodologijo. Tako za *PP* določimo vrednost 77.320 EUR.

C_{tx} pomeni davek na kapitalški dobiček (angl. *capital gain tax rate*) (Kastens & Dhuyvetter, 2011). Omenjeni davek v tem magistrskem delu ni uporaben, saj vrednotimo nepremičnino, ki je že več kot 20 let v lasti istega lastnika (Internet Media d.o.o., 2008).

Na podlagi omenjenih spremenljivk in izračunanih vrednosti spremenljivk, ki jih prikazuje Tabela 14, izračunamo po enačbi (10) sedanjo vrednost prodaje zemljišča. Ta znaša **24.568,16 EUR**.

Tabela 14: Spremenljivke, izračunane vrednosti spremenljivk in izračun sedanje vrednosti prodaje zemljišča (PVS)

Spremenljivka	Znak	Vrednost
Tržna vrednost zemljišča	<i>MV₀</i>	48.333,75
Prodajna cena	<i>PP</i>	77.320
Stopnja letne rasti	<i>g</i>	0,0757
Davek na kapitalški dobiček	<i>C_{tx}</i>	1
Preostala življenjska doba vinograda v letih	<i>T</i>	20
Obrestna mera donosa	<i>i</i>	0,0590
Sedanja vrednost prodaje zemljišča (EUR)	<i>PVS</i>	24.568,16

Vir: Lastni izračun na podlagi metode primerljivih prodaj, enotne metodologije in Tabele 12.

S seštevkem sedanje vrednosti denarnih tokov in sedanje vrednosti prodaje zemljišča ugotovimo, da znaša ocenjena vrednost vinograda 93.534,53 EUR, kar zaokrožimo na **93.540 EUR**.

6.3 Primerjava ocen vrednosti, ugotovitve in uskladitev rezultatov

V poglavju 6.2.1 izračunamo oceno vrednosti izbranega vinograda po metodi primerljivih prodaj in ugotovimo, da ta znaša 83.160 EUR. V poglavju 6.2.2 izračunamo oceno vrednosti po enotni metodologiji in ugotovimo, da ocena vrednosti znaša 77.320 EUR. V poglavju 6.2.3 izračunamo oceno vrednosti po metodi diskontiranih denarnih tokov, ki znaša 93.549 EUR. Izračunane vrednosti so prikazane v Tabeli 15.

Tabela 15: Izračunane končne ocene vrednosti v EUR po metodi primerljivih prodaj, enotni metodologiji in metodi diskontiranega denarnega toka

Postavka	Ocene vrednosti (EUR)
Metoda primerljivih prodaj	83.160
Enotna metodologija	77.320
Metoda diskontiranega denarnega toka	93.540

Vir: Lastni izračun na podlagi metode primerljivih prodaj, enotne metodologije in metode diskontiranega denarnega toka.

Povprečje vseh 3 ocen vrednosti znaša 84.673,33 EUR. Ugotavljamo, da je povprečje ocen vrednosti zelo blizu oceni vrednosti po metodi primerljivih prodaj. Za nove morebitne ugotovitve preverimo še ostala povprečja. Povprečje med metodo primerljivih prodaj in enotno metodologijo znaša 80.240 EUR. Povprečje med enotno metodologijo in metodo diskontiranega denarnega toka znaša 85.430 EUR. Povprečje med metodo primerljivih prodaj in metodo diskontiranega denarnega toka znaša 88.350 EUR.

Metoda primerljivih prodaj je najpogosteje uporabljena v praksi. Ta metoda upošteva dejavnik posebnosti lokacije, kar ocenjujemo pri primeru vinograda kot optimalno. Naš edini pomislek se pojavi zaradi premajhnega vzorca kupoprodajnih poslov. V vzorec je vključenih le 19 različnih kupoprodajnih poslov, ki so sklenjeni v obdobju 2014–2016. V vzorcu pa sta samo 2 kupoprodajna posla sklenjena v letu 2014, kar ocenjujemo kot premajhno število. Dodatna težava pri uporabi metode primerljivih prodaj se pojavi pri prilagoditvi postavk. Prilagoditve opravimo le za 10 postavk, če upoštevamo, da dosežena prodajna cena ni postavka. Tako število postavk ocenjujemo kot zadovoljivo, vendar se z večjim številom prilagojenih postavk izboljšuje tudi ocena vrednosti. Prav tako so nekatere prilagoditve dejavnikov opravljene na podlagi subjektivnih ocen, kar lahko vpliva na popačenje končne ocene vrednosti. S pomočjo prilagojenih postavk izračunamo indikativne vrednosti za primerljive nepremičnine. V obravnavanem primeru so razlike med indikativnimi vrednostmi velike (3,61 EUR/m²; 5,19 EUR/m²; 10,55 EUR/m²). Ugotavljamo, da so vse 3 primerljive nepremičnine enako podobne vrednoteni. Če je kakšna lastnost primerljive nepremičnine zelo podobna lastnosti vrednotene nepremičnine (na primer lokacija vinograda v Kozani), je ta izničena z drugo lastnostjo iste nepremičnine (na primer majhna površina

vinograda), zato se odločimo, da indikativne vrednosti vseh 3 primerljivih nepremičnin pri izračunu ocene vrednosti upoštevamo v enakih deležih oziroma se odločimo za izračun njihovega povprečja.

Enotna metodologija upošteva prihodek in ekonomske vplive, vendar so vrednosti in način izračuna določeni že po enotni metodologiji ter drugih pripadajočih preglednicah. Tako je izhodiščna vrednost čistega dobička proizvodnje kmetijskega zemljišča vnaprej podana in posplošena, kar pomeni, da ne upošteva posebnosti določenega območja. V nasprotju z enotno metodologijo ne moremo trditi, da je čisti dobiček proizvodnje kmetijskega zemljišča v občini Brda enak čistemu dobičku proizvodnje v občini Kanal. Poleg tega enotna metodologija upošteva tudi vrednosti ekonomskih dejavnikov, katerih višina vrednosti je subjektivna ocena cenilca. Ugotavljamo, da je za obravnavani primer maksimalna vrednost ekonomskih dejavnikov ustrezna. Prednosti enotne metodologije sta predvsem hitrost in preprostost izračuna.

Metoda diskontiranega denarnega toka upošteva več dejavnikov vrednosti: vrsto pridelka, pridelano količino, ceno pridelka, davke, vrste stroškov in mogoči izpad prihodka. V izračunu po tej metodi ne upoštevamo dejstva, da je lahko proizvodnja ob polni izkoriščenosti za 50 % višja, saj ocenjujemo, da so posledično tudi stroški proizvodnje višji, za katere pa nimamo ustreznih ocen. Glede na to, da cenilec pri metodi diskontiranega denarnega toka sam poskuša izbrati ustrezne vrednosti spremenljivk, se pojavi vprašanje pravilnosti izbire. V izračunu po metodi diskontiranega denarnega toka v poglavju 6.2.3 uporabimo za vrednost *PP* 77.320 EUR, kar ocenjujemo kot prenizko vrednost. Ocenjujemo namreč, da so prodajne cene čez 20 let bistveno višje. Vsaka višja prodajna cena pa bistveno vpliva na višji *PVS* in posledično višjo končno oceno vrednosti, kar pomeni bistveno odstopanje od ocen vrednosti po ostalih metodah. Težavo predstavlja tudi določanje stopnje letne rasti. Za zadnjo se predlaga uporaba letne rasti vrednosti kmetijskih zemljišč. Ker ocenjujemo, da je 35,12-% stopnja letne rasti previsoka, uporabimo letno rast cen grozdja, ki znaša 7,57 %. Tudi pri tej vrednosti ostajamo dvomeči, saj v vzorec vključimo le medletne podatke za 4 leta. Ocenjujemo, da je stopnja rasti lahko bistveno nižja, posledično pa je ocena vrednosti po metodi diskontiranega denarnega toka nižja in tako primerljiva z ocenama preostalih 2 metod ocenjevanja vrednosti.

Pri tem želimo poudariti, da lastnik vinograda, ki mu ni znana vrednost ocenjevane nepremičnine, oceni vrednost vinograda na 100.000 EUR. Če predpostavljamo na podlagi znanja lastnika vinograda, da je taka ocena vrednosti pravilna, lahko sklepamo, da je ocena vrednosti po metodi diskontiranega denarnega toka najpravilnejša. Vendar oceno lastnika vinograda ovržemo, ker jo ocenjujemo kot zelo pristransko.

Na podlagi navedenih ugotovitev podajamo svojo končno oceno vrednosti vinograda: 88.350 EUR. To je povprečje ocen vrednosti med metodo primerljivih prodaj in metodo diskontiranega denarnega toka. Za tako oceno se odločimo, ker ti metodi vključujeta največ

dejavnikov, ki vplivajo na vrednost vinograda: lokacijo, ceno grozdja in stvarne lastnosti vinograda.

Ocene vrednosti po enotni metodologiji ne upoštevamo pri končni oceni vrednosti vinograda, saj ugotavljamo, da ta upravno določena metoda ne upošteva dejavnikov, ki vplivajo na vrednost vinograda oziroma jih upošteva le minimalno število. Ugotavljamo tudi, da je ta metodologija najhitrejša za izračun ocene vrednosti in je tako ustrezna za izračun ocene vrednosti za večje površine kmetijskih zemljišč ali za kmetijska zemljišča, sestavljena iz večjega števila parcel z različno dejansko rabo. Organizirali bi lahko seminarje, na katere bi povabili lastnike kmetijskih zemljišč in kmetovalce ter jih poučili o uporabi enotne metodologije. Tako lahko ti brez stroškov sodnega cenilca ocenijo vrednost lastnih kmetijskih površin, kar vpliva na boljšo obveščenost na trgu in posledično na večjo konkurenčnost trga.

SKLEP

Vrednotenje nepremičnin je zahteven, odgovoren in poslovno pomemben postopek, ki zahteva moralnega, odgovornega ter poučenega cenilca. Pri vrednotenju nepremičnin je potrebno poznavanje mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti.

V magistrskem delu raziščemo metode vrednotenja kmetijskih zemljišč in dejavnike, ki vplivajo na vrednost vinograda. Raziščemo cene, ki jih sorte grozdja dosegajo na trgu, proizvodno sposobnost vinograda, cene uresničenih kupoprodajnih poslov v vinorodnem okolju Goriška brda ter analiziramo vrednoteno nepremičnino (vinograd).

V empiričnem delu magistrskega dela uporabimo tiste metode ocenjevanja vrednosti, ki se pri vrednotenju kmetijskih nepremičnin najpogosteje omenjajo. Ugotovimo, da cenilci najpogosteje uporabljajo metodo primerljivih prodaj. Vendar se za zemljišča, ki jim pripada renta, pogosto uporabljajo tudi metode po načinu kapitalizacije donosa. V Slovenji pa sodni cenilci v praksi uporabljajo enotno metodologijo.

Ugotavljamo, da so dejavniki, ki vplivajo na vrednost vinograda, lokacija, cena grozdja in stvarne lastnosti vinograda. Posledično ugotavljamo, da je metoda primerljivih prodaj popolnoma ustrezna za vrednotenje vinogradov, saj vključuje dejavnik lokacije in dejavnik stvarnih lastnosti vinograda, ki ju je v postopku treba prilagajati. Ne upošteva pa dejavnikov, katera sorta grozdja se prideluje v vinogradu in za kakšno kakovost vina. Prav tako obstajata težavi zajema neprimerljive nepremičnine v vzorec in premajhna velikost trga. Z izračunom po tej metodi ugotovimo, da je ocena vrednosti vrednotenega vinograda 83.160 EUR.

2. uporabljena metoda ocenjevanja vrednosti je enotna metodologija. Ugotavljamo, da je ta metoda preprosta za uporabo in popolnoma ustrezna, kadar imamo pri vrednotenju omejen časovni okvir ali pa moramo obdelati večje število podatkov. Z vidika vrednotenja

posameznega kmetijskega zemljišča pa se ta metoda pokaže kot neprimerna, saj upošteva zelo malo dejavnikov vrednosti oziroma so njihove vrednosti določene že po enotni metodologiji. Po tej metodi znaša ocenjena vrednost vrednotenega vinograda 77.320 EUR.

Ugotavljamo tudi, da se v tuji literaturi najpogosteje omenja metoda diskontiranega denarnega toka kot najpogosteje uporabljena metoda vrednotenja kmetijskih zemljišč. Med taka zemljišča uvrščamo tudi vinograd. Ta metoda zajema v primerjavi z ostalima uporabljenima metodama največ dejavnikov vrednosti. Težave pa se pojavijo pri izbiri in izračunu vrednosti spremenljivk. Za primer lahko izpostavimo določanje diskontne stopnje oziroma obrestne mere donosa, zadnje se težko določa, zlasti med gospodarsko krizo. Pri svojem izračunu uporabimo povprečno efektivno obrestno mero potrošniških kreditov za 10 let ali več. Podobno kot pri metodi primerljivih prodaj ugotavljamo, da se tudi pri metodi diskontiranega denarnega toka postavlja vprašanje o kakovosti vhodnih podatkov. Vseeno ocenjujemo to metodo kot ustrezno za vrednotenje vinogradov, saj poleg rente upošteva tudi časovni dejavnik. Ugotovljena ocena vrednosti po metodi diskontiranega denarnega toka znaša 93.540 EUR.

Pri izračunu končne ocene vrednosti uporabimo povprečno oceno metode primerljivih prodaj in metode diskontiranega denarnega toka. Ocenjene vrednosti po enotni metodologiji v končni oceni vrednosti ne upoštevamo, saj se način izračuna po tej metodi popolnoma razlikuje od načina izračuna po ostalih 2 metodah in ne zajema tistih dejavnikov vrednosti, ki vplivajo na vrednost vinograda. Ugotovljena končna ocena vrednosti vrednotenega vinograda znaša 88.350 EUR.

Na osnovi zapisanih teoretičnih in empiričnih spoznanj predlagamo, da strokovna javnost uporablja pri vrednotenju vinogradov metodo primerljivih prodaj ali metodo diskontiranega denarnega toka oziroma obe metodi istočasno ter oceni vrednosti nato uskladi. Če gre za večje število parcel z različnimi dejanskimi rabami zemljišča, predlagamo uporabo enotne metodologije.

Predlagamo, da Gospodarska zbornica Slovenije, Slovenski inštitut za revizijo, izobraževalne ustanove in strokovna združenja z organiziranjem seminarjev poučijo lastnike kmetijskih zemljišč ter kmečko populacijo o uporabi enotne metodologije. Izvedba takega poskusnega seminarja je lahko naslednja stopnja po izdelavi magistrskega dela. Predlagamo, da se osnove vrednotenja zemljišč uči na ekonomskih in poslovnih šolah. Zadnje predlagamo zaradi boljše poučenosti na nepremičninskem trgu.

Raziskavo osnujemo na obstoječem teoretičnem znanju in že uveljavljenih praksah ocenjevanja vrednosti. Pri tem upoštevamo tudi izsledke iz tuje literature, ki pogosteje omenjajo primere ocenjevanja vrednosti posebno za vinograde. Pri tem se ugotovitev iz tuje literature o primernosti metode diskontiranega denarnega toka izkazuje kot pravilna.

Ustrezno uporabno vrednost ima tudi metoda primerljivih prodaj, vendar ima metoda diskontiranega denarnega toka večje možnosti za razvoj, zlasti z naložbenega vidika.

Po našem vedenju taka raziskava, ki obravnava ocenjevanje vrednosti posebno za vinograd, v slovenskem prostoru še ni opravljena in predstavlja pomemben prispevek k znanosti.

Magistrsko delo odkriva uporabo več različnih metod ocenjevanja vrednosti na primeru enega vinograda. To omogoča, da ugotovimo uporabno vrednost vsake izbrane metode ocenjevanja vrednosti, zato je to magistrsko delo uporabno za nadaljnje raziskave na področju uporabne vrednosti metod ocenjevanja.

LITERATURA IN VIRI

1. Appraisal Institute. (1996). *The Appraisal of Real Estate*. Chicago: Appraisal Institute.
2. Babcock, F. M. (1932). *The Valuation of Real Estate*. New York: McGraw-Hill.
3. Banka Slovenije. (b.l.). *Povprečne efektivne obrestne mere potrošniških kreditov*. Najdeno 28. februarja 2017 na spletnem naslovu <http://www.bsi.si/financni-podatki.asp?MapaId=1005>
4. Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I., & Zakrajšek, P. (1999). *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
5. Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I., & Zakrajšek, P. (2000). *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
6. Cross, R., Plantinga, J. A., Stavins, R. N. (2011). The Value of Terrain: Hedonic Estimation of Vineyard Sales Prices. *Journal of Wine Economics*, 6(1), 1–12.
7. Časnik Finance d.o.o. (b.l.). *Vinorodni okoliši Slovenije*. Najdeno 5. februarja 2017 na spletnem naslovu <https://www.ovinu.si/zemljevid>
8. Doberšek, T. (1978). *Vinogradništvo*. Ljubljana: Državna založba Slovenije.
9. Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda. *Uradni list SRS št. 10/87 in 30/89*.
10. Evropska komisija. (2009). Tlom prijazni načini rahljanja. *Informativni bilten št. 6*. Najdeno 17. aprila 2017 na spletnem naslovu <http://agrilife.jrc.ec.europa.eu/documents/SLFactSheet-06.pdf>
11. Franson, P. (2010, januar). How Appraiser Value Vineyards. *Wines & Vines*. Najdeno 30. septembra 2016 na spletnem naslovu <http://www.winesandvines.com/template.cfm?section=features&content=70102>
12. Friedman, J., & Lindeman, N. (1995). *How to prepare for real estate examinations* (5th ed.). New York: Barron's Educational Series.
13. Friedman, J., & Ordway, N. (1989). *Income Property Appraisal and Analysis*. New Jersey: Prentice Hall.
14. Geodetska uprava Republike Slovenije. (2016a). *Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015*. Najdeno 13. januarja 2017 na spletnem naslovu <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>
15. Geodetska uprava Republike Slovenije. (2016b). *Polletno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2016*. Najdeno 13. januarja 2017 na spletnem naslovu <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>
16. Geodetska uprava Republike Slovenije. (2017a). *Evidenca trga nepremičnin*. Najdeno 1. februarja 2017 na spletni strani <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>
17. Geodetska uprava Republike Slovenije. (2017b). *Javni vpogled v nepremičnine*. Najdeno 28. februarja 2017 na spletni strani <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>
18. Grum, B. (2012). *Vrednotenje nepremičnin*. Nova Gorica: Evropska pravna fakulteta.
19. Društvo vinogradnikov Sevnica-Boštanj. (b.l.). *Zelena dela v vinogradu*. Najdeno 17. aprila 2017 na spletnem naslovu <http://www.drustvo-vinogradnikov.si/nasveti/vinogradniski-nasveti/51-zelena-dela-v-vinogradu>

20. International Valuation Standards Committee. (2007). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti*. 8. izd. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
21. International Valuation Standards Committee. (2011). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti*. 9. izd. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
22. International Valuation Standards Council. (2013a). *IVSC consults on improvements to International Valuation Standards*. Najdeno 15. januarja 2017 na spletnem naslovu <https://www.ivsc.org/news/article/ivs-updates-2013>
23. International Valuation Standards Council. (2013b). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti*. 10. izd. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
24. International Valuation Standards Council. (2015). *Our Members*. Najdeno 22. januarja 2017 na spletnem naslovu <https://www.ivsc.org/about/members/our-members>
25. Internet Media d.o.o. (2008). *Davki pri prodaji nepremičnin*. Najdeno 22. februarja 2017 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/finance/davki/davki-pri-prodaji-nepremicnin>
26. Jaffe, A. J., & Sirmans, C. F. (1995). *Fundamentals of Real Estate Investment*. New Jersey: Prentice Hall.
27. Jerič, D., Caf, A., Demšar, B. A., Leskovar, S., Oblak, O., Soršak, A., Sotlar, M., Trpin, Š. D., Velikonja, V., Vrtin, D., & Zajc, M. (2011). *Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji*. Ljubljana: Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije.
28. Jurinčič, I., & Bojnec, Š. (2009). Wine tourism development: The case of the wine district in Slovenia. *Original Scientific Paper*, 57(4), 435–448.
29. Kastens, T. L., & Dhuyvetter, K. C. (2011, avgust). *Valuing and Buying U. S. Farm Land with a Consideration of Non-Ag Features*. Najdeno 30. septembra 2016 na spletnem naslovu [https://www.agmanager.info/sites/default/files/LandValuePaper \(Oct2011\).pdf](https://www.agmanager.info/sites/default/files/LandValuePaper%20(Oct2011).pdf)
30. Kolje. (b.l.). V *Slovar slovenskega knjižnega jezika*. Najdeno 17. aprila 2017 na spletni strani http://bos.zrc-sazu.si/cgi/a03.exe?name=sskj_testa&expression=kolje&hs=1
31. Kuljaj, I. (2005). *Trte in vina na Slovenskem*. Ljubljana: Založba Magnolija.
32. Lovrin, M., Udovč, A., & Košir, J. (2012). *Vrednotenje v kmetijstvu*. Ljubljana: Biotehniška Fakulteta.
33. Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo. (2017). *Cene naftnih derivatov*. Najdeno 22. februarja 2017 na spletnem naslovu http://www.mgrt.gov.si/si/delovna_podrocja/notranji_trg/nadzor_cen_naftnih_derivatov/cene_naftnih_derivatov/
34. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. (b.l.). *Javni pregledovalnik grafičnih podatkov*. Najdeno 5. februarja 2017 na spletnem naslovu http://rkg.gov.si/GERK/WebViewer/#map_x=500000&map_y=100000&map_sc=1828571
35. Movia d.o.o. (b.l.). *Lunar*. Najdeno 5. februarja 2017 na spletnem naslovu <http://www.movia.si/en/wine/lunar>

36. Murko, J. (2008). *Priprava poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic, Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
37. Odredba o uskladitvi najnižje bruto urne postavke za opravljeno uro začasnih in občasnih del. *Uradni list RS* št. 55/16.
38. *O nas*. Najdeno 5. februarja 2017 na spletnem naslovu <http://klet-brda.si/sl/o-nas/>
39. Paznik, B., & Lušnic, K. (2008). *Standardi ocenjevanja vrednosti*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
40. Pravilnik o seznamu geografskih označb za vina in trsnem izboru. *Uradni list RS* št. 49/07.
41. Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč. *Uradni list RS* št. 35/2008.
42. Princip. (b.l.) V *Slovar slovenskega knjižnega jezika*. Najdeno 6. januarja 2017 na spletni strani: <https://sskj.si/?s=na%C4%8Delo>
43. Prus, T., Kralj, T., Vrščaj, B., Zupan, M., & Grčman, H. (2015). *Slovenska klasifikacija tal*. Ljubljana: Biotehniška fakulteta in Kmetijski inštitut Slovenije.
44. Pšunder, I., & Torkar, M. (2003). *Ocenjevanje vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
45. Pšunder, I., & Torkar, M. (2007). *Vrednost nepremičninskih pravic*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
46. Puckette, P. (2013, 6. november). *Terroir Definition for Wine*. Najdeno 7. marca 2017 na spletnem naslovu <http://winefolly.com/tutorial/terroir-definition-for-wine/>
47. Reflak, J., Javornik, R. B., Kerin, A., Pšunder, I., Pavčič, M., Vodlan, T., Marinko, M., Dobnik, C., & Šelih, J. (2012). *Od projekta do objekta, Strokovni priročnik za pripravo, vodenje in organizacijo gradnje*. Ljubljana: Verlag Dashofer, založba d.o.o.
48. Skočir, I. (1986). *Malo praktično vinogradništvo*. Maribor: Založba Obzorja Maribor.
49. Statistični urad Republike Slovenije. (2016). *Popis vinogradov*. Najdeno 30. septembra 2016 na spletnem naslovu http://pxweb.stat.si/pxweb/Database/Okolje/15_kmetijstvo_ribistvo/04_rastlinska_pridelava/06_15283_popis_vinogradov/06_15283_popis_vinogradov.asp
50. Statistični urad Republike Slovenije. (2017). *Prebivalstvo po starosti in spolu, občine, Slovenija, polletno*. Najdeno 22. februarja 2017 na spletnem naslovu http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=05C4002S&ti=&path=../Database/Dem_soc/05_prebivalstvo/10_stevilo_preb/20_05C40_prebivalstvo_obcine/&lang=2
51. Stavins, R. N. (2011). The Value of Terroir: Hedonic Estimation of Vineyard Sale Prices. *Journal of Wine Economics*, 6(1), 1–14.
52. Tomc, B. (2016). *Ocenjevanje vrednosti nepremičnin z uporabo realnih opcij* (magistrsko delo). Koper: Fakulteta za management.
53. Vinska družba Slovenije d.o.o. (b.l.). *Osnovni podatki o vinogradniško vinarški Sloveniji*. Najdeno 1. oktobra 2016 na spletnem naslovu <http://www.vinskadruzba.si/zemljevid/> osnovni-podatki-o-vinogradnisko-vinarski-sloveniji

54. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. *Uradni list RS* št. 50/2000.
55. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. *Uradni list RS* št. 50/06, 87/11.
56. Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije. (2014, november). *Smernice vrednotenja kmetijskih zemljišč*. Ljubljana: ZSICKSS.
57. Wall, J. (2012). *Introduction to Vineyard and Winery Valuation*. Najdeno 29. septembra 2016 na spletnem naslovu <https://www.asfmra.org/wp-content/uploads/2012/07/Introduction-to-Vineyard-and-Winery-Valuation-locked.pdf>

PRILOGE

KAZALO PRILOG

Priloga 1: Delno strukturiran intervju, nabor vprašanj, na katera je odgovarjal lastnik nepremičnine dne 8. 2. 2017	1
Priloga 2: Podatki o kupoprodajnih poslih za vinograde in ostale trajne nasade v občini Brda	2
Priloga 3: Prikaz izračuna sedanje vrednosti rent po davkih za vsako leto v obdobju 2016–2036	5

**PRILOGA 1: Delno strukturiran intervju, nabor vprašanj, na katera je odgovarjal
lastnik nepremičnine dne 8. 2. 2017**

1. Kakšna je oblika vinograda?
2. Koliko zemljiških parcel sestavlja vinograd?
3. Kakšna je starost vinograda?
4. Kdaj je vinograd zasajen in ali so od zasaditve do danes zasajene nove trte?
5. Kakšne sorte trte so zasajene v vinogradu?
6. Ali je kaj neizkoriščene zemlje?
7. Koliko je trt in kakšen odstotek predstavlja v sestavi vsaka sorta trte?
8. Kakšna je razdalja med trtami?
9. Kateri so stroški v povezavi z razvojem in vzdrževanjem vinograda?
10. Kakšen je dostop do vinograda? Ali so dostopi do vinograda v zasebni lasti, občinski ali državni?
11. Ali vzdržujete dostopne poti do vinograda? Če da, kakšen je strošek vzdrževanja?
12. Kakšna je uporaba sosednjih parcel?
13. Kakšna je vzgoja trt in kako so trte vezane? Kakšna je opora trt?
14. Ali je trgatav mehanizirana in kakšen je strošek trgatve?
15. Ali ima vinograd dodatno zaščito?
16. Kakšno je zdravje trt in ali je vinograd poškodovan?
17. Ali je vinograd ograjen, s kakšno pregrado?
18. Kakšna je povprečna proizvodna sposobnost vinograda po sortah?
19. Kakšna je proizvodna sposobnost vinograda v zadnjih 5 letih in kako vi ocenjujete mogočo proizvodnjo vinograda?
20. Ali imate za vinograd sklenjeno pogodbo o prodaji in ali sodelujete s Kletjo Brda?
21. Po kakšni prodajni ceni prodajate grozdje v zadnjih 5 letih?
22. Ali imate namakalni sistem in kakšna je njegova zmogljivost?
23. V primeru, da nimate namakalnega sistema – kakšen vir vode uporabljate in kakšen je njegov strošek?
24. Kateri priključki so povezani na parcelo?
25. Kakšna je topografija (stvarno-zemljepisne lastnosti) vinograda?
26. Kakšen je tip prsti, na kateri je zasajen vinograd?
27. Ali prst med obnovo vinograda počiva?
28. Kako ocenjujete vi vrednost vinograda?
29. Ali so dodatni objekti na parceli? Če da, kateri so ti objekti?

PRILOGA 2: Podatki o kupoprodajnih poslih za vinograde in ostale trajne nasade v občini Brda

Tabela: Izpis podatkov o kupoprodajnih poslih za vinograde in ostale trajne nasade v občini Brda od 1. 1. 2012 do 31. 1. 2017 kot posredovano po naročilu z Geodetske uprave Republike Slovenije Ministrstva za okolje in prostor dne 28. 2. 2017

FEATUREID	ID Posla	Šifra KO	Ime KO	Občina	Parcelna številka	Vrsta zemljišča	Vrsta nasada	Starost trajnega	Prodani solastniš	Površina parcele
ETN_PARCELE_KPP.16	-621359	2286	MEDANA	BRDA	1117/2	trajni nasad			1/1	2901
ETN_PARCELE_KPP.24	-621437	2286	MEDANA	BRDA	1114/2	trajni nasad			1/1	166
ETN_PARCELE_KPP.45	-629301	2290	KOJSKO	BRDA	286	trajni nasad			1/1	565
ETN_PARCELE_KPP.46	-616161	2286	MEDANA	BRDA	1096/4	trajni nasad			1/1	42
ETN_PARCELE_KPP.48	-621437	2286	MEDANA	BRDA	1089/5	trajni nasad			1/1	137
ETN_PARCELE_KPP.68	91652	2288	KOZANA	BRDA	1097/1	trajni nasad	vinograd	18	1/1	3832
ETN_PARCELE_KPP.67	91652	2288	KOZANA	BRDA	1099	trajni nasad	vinograd	18	1/1	3031
ETN_PARCELE_KPP.69	91652	2288	KOZANA	BRDA	1046	trajni nasad	vinograd	18	1/1	1928
ETN_PARCELE_KPP.70	91652	2288	KOZANA	BRDA	1073/1	trajni nasad	vinograd	18	1/1	759
ETN_PARCELE_KPP.71	91652	2288	KOZANA	BRDA	1049	trajni nasad	vinograd	18	1/1	401
ETN_PARCELE_KPP.72	91652	2288	KOZANA	BRDA	1072	trajni nasad	vinograd	18	1/1	812
ETN_PARCELE_KPP.73	91652	2288	KOZANA	BRDA	1045	trajni nasad	vinograd	18	1/1	2896
ETN_PARCELE_KPP.74	91652	2288	KOZANA	BRDA	1098	trajni nasad	vinograd	18	1/1	895
ETN_PARCELE_KPP.75	91652	2288	KOZANA	BRDA	1097/2	trajni nasad	vinograd	18	1/1	3539
ETN_PARCELE_KPP.76	91652	2288	KOZANA	BRDA	1073/2	trajni nasad	vinograd	18	1/1	3358
ETN_PARCELE_KPP.77	91652	2288	KOZANA	BRDA	1048	trajni nasad	vinograd	18	1/1	2291
ETN_PARCELE_KPP.78	91652	2288	KOZANA	BRDA	1047	trajni nasad	vinograd	18	1/1	2100
ETN_PARCELE_KPP.79	91652	2288	KOZANA	BRDA	1069/2	trajni nasad	vinograd	18	1/1	437
ETN_PARCELE_KPP.91	-621359	2286	MEDANA	BRDA	1117/1	trajni nasad			1/1	232
ETN_PARCELE_KPP.142	-616161	2286	MEDANA	BRDA	1095	trajni nasad			1/1	917
ETN_PARCELE_KPP.203	-629301	2290	KOJSKO	BRDA	2844	trajni nasad			1/1	996
ETN_PARCELE_KPP.205	-620007	2286	MEDANA	BRDA	884/2	trajni nasad			1/1	4064
ETN_PARCELE_KPP.257	18276	2285	BILJANA	BRDA	1438	trajni nasad	vinograd	27	1/1	5075
ETN_PARCELE_KPP.258	18276	2285	BILJANA	BRDA	1439/3	trajni nasad	vinograd	27	1/1	290
ETN_PARCELE_KPP.259	18276	2285	BILJANA	BRDA	1439/2	trajni nasad	vinograd	27	1/1	3958
ETN_PARCELE_KPP.260	18276	2285	BILJANA	BRDA	1439/1	trajni nasad	vinograd	27	1/1	559
ETN_PARCELE_KPP.283	194571	2290	KOJSKO	BRDA	296	trajni nasad	vinograd	15	1/1	1139
ETN_PARCELE_KPP.284	194571	2290	KOJSKO	BRDA	293	trajni nasad	vinograd	15	1/1	714
ETN_PARCELE_KPP.297	194571	2290	KOJSKO	BRDA	294	trajni nasad	vinograd	15	1/1	373
ETN_PARCELE_KPP.298	194571	2290	KOJSKO	BRDA	298	trajni nasad	vinograd	15	1/1	285
ETN_PARCELE_KPP.299	194571	2290	KOJSKO	BRDA	295	trajni nasad	vinograd	15	1/1	3508
ETN_PARCELE_KPP.294	194571	2290	KOJSKO	BRDA	292	trajni nasad	vinograd	15	1/1	2084
ETN_PARCELE_KPP.326	210064	2291	PODSABOTIN	BRDA	1302	trajni nasad	vinograd	15	1/1	2414
ETN_PARCELE_KPP.305	194571	2290	KOJSKO	BRDA	297	trajni nasad	vinograd	15	1/1	1000
ETN_PARCELE_KPP.332	210064	2291	PODSABOTIN	BRDA	1301	trajni nasad	vinograd	15	1/1	346
ETN_PARCELE_KPP.333	209039	2285	BILJANA	BRDA	1448	trajni nasad	vinograd	30	5/6	8210
ETN_PARCELE_KPP.334	209039	2285	BILJANA	BRDA	1447	trajni nasad	vinograd	30	1/1	3929
ETN_PARCELE_KPP.344	-649995	2289	CEROVO	BRDA	1120/1	trajni nasad			1/1	1542
ETN_PARCELE_KPP.345	210064	2291	PODSABOTIN	BRDA	1303	trajni nasad	vinograd	15	1/1	335
ETN_PARCELE_KPP.359	-621437	2286	MEDANA	BRDA	1117/3	trajni nasad			1/1	762
ETN_PARCELE_KPP.360	-621437	2286	MEDANA	BRDA	1095	trajni nasad			1/1	917
ETN_PARCELE_KPP.350	-629301	2290	KOJSKO	BRDA	281	trajni nasad			1/1	2007
ETN_PARCELE_KPP.351	-616161	2286	MEDANA	BRDA	1096/1	trajni nasad			1/1	735
ETN_PARCELE_KPP.414	-616161	2286	MEDANA	BRDA	1114/2	trajni nasad			1/1	166
ETN_PARCELE_KPP.417	-621437	2286	MEDANA	BRDA	1115	trajni nasad			1/1	4363
ETN_PARCELE_KPP.446	169587	2285	BILJANA	BRDA	3445	trajni nasad	vinograd	22	1/1	4277
ETN_PARCELE_KPP.447	-616161	2286	MEDANA	BRDA	1115	trajni nasad			1/1	4363
ETN_PARCELE_KPP.448	-616161	2286	MEDANA	BRDA	1089/5	trajni nasad			1/1	137

se nadaljuje

Tabela: Izpis podatkov o kupoprodajnih poslih za vinograde in ostale trajne nasade v občini Brda od 1. 1. 2012 do 31. 1. 2017 kot posredovano po naročilu z Geodetske uprave Republike Slovenije Ministrstva za okolje in prostor dne 28. 2. 2017 (nad.)

FEATUREID	ID Posla	Šifra KO	Ime KO	Občina	Parcelna številka	Vrsta zemljišča	Vrsta nasada	Starost trajnega	Prodani solastniš	Površina parcele
ETN_PARCELE_KPP.433	-621437	2286	MEDANA	BRDA	1096/1	trajni nasad			1/1	735
ETN_PARCELE_KPP.466	-629301	2290	KOJSKO	BRDA	285	trajni nasad			1/1	1297
ETN_PARCELE_KPP.470	-616161	2286	MEDANA	BRDA	1117/3	trajni nasad			1/1	762
ETN_PARCELE_KPP.526	-639234	2289	CEROVO	BRDA	1120/1	trajni nasad			1/1	1542
ETN_PARCELE_KPP.578	-616161	2286	MEDANA	BRDA	1110/2	trajni nasad			1/1	133
ETN_PARCELE_KPP.560	165085	2281	ŠMARTNO	BRDA	73	trajni nasad	vingorad	30	1/1	916
ETN_PARCELE_KPP.581	42808	2288	KOZANA	BRDA	972/2	trajni nasad	vingorad	10	1/1	208
ETN_PARCELE_KPP.607	213888	2282	VEDRIJAN	BRDA	823	trajni nasad	vingorad	25	1/1	3197
ETN_PARCELE_KPP.601	213382	2281	ŠMARTNO	BRDA	863	trajni nasad	vingorad	78	1/1	2077
ETN_PARCELE_KPP.612	213382	2281	ŠMARTNO	BRDA	864	trajni nasad	vingorad	78	1/1	1408
ETN_PARCELE_KPP.624	221996	2282	VEDRIJAN	BRDA	92	trajni nasad	vingorad	25	1/1	4238
ETN_PARCELE_KPP.643	232340	2285	BILJANA	BRDA	1798	trajni nasad	vingorad	35	1/1	667
ETN_PARCELE_KPP.644	232231	2281	ŠMARTNO	BRDA	81	trajni nasad	vingorad	40	1/6	6771
ETN_PARCELE_KPP.645	232603	2289	CEROVO	BRDA	1873	trajni nasad	vingorad	10	1/1	5870
ETN_PARCELE_KPP.646	232231	2281	ŠMARTNO	BRDA	80	trajni nasad	vingorad	40	1/6	2385
ETN_PARCELE_KPP.652	232603	2289	CEROVO	BRDA	1846	trajni nasad	vingorad	10	1/1	3147
ETN_PARCELE_KPP.655	232231	2281	ŠMARTNO	BRDA	82	trajni nasad	vingorad	40	1/6	765
ETN_PARCELE_KPP.666	243996	2284	NEBLO	BRDA	897/2	trajni nasad	vingorad	20	1/1	2310
ETN_PARCELE_KPP.677	243996	2284	NEBLO	BRDA	897/1	trajni nasad	vingorad	20	1/1	3524
ETN_PARCELE_KPP.678	242684	2289	CEROVO	BRDA	1845	trajni nasad	vingorad	20	1/1	1319
ETN_PARCELE_KPP.688	243996	2284	NEBLO	BRDA	900	trajni nasad	vingorad	20	1/1	8670
ETN_PARCELE_KPP.689	243996	2284	NEBLO	BRDA	899	trajni nasad	vingorad	20	1/1	1624
ETN_PARCELE_KPP.690	243996	2284	NEBLO	BRDA	897/3	trajni nasad	vingorad	20	1/1	3379
ETN_PARCELE_KPP.691	242684	2289	CEROVO	BRDA	1874	trajni nasad	vingorad	20	1/1	452
ETN_PARCELE_KPP.704	243996	2284	NEBLO	BRDA	898	trajni nasad	vingorad	20	1/1	4881
ETN_PARCELE_KPP.725	257740	2286	MEDANA	BRDA	1121	trajni nasad	vingorad	17	1/1	2806
ETN_PARCELE_KPP.732	257740	2286	MEDANA	BRDA	1123	trajni nasad	vingorad	17	1/1	1215
ETN_PARCELE_KPP.740	257740	2286	MEDANA	BRDA	1120	trajni nasad	vingorad	17	1/1	1838
ETN_PARCELE_KPP.741	257866	2283	VIŠNJEVIK	BRDA	1167	trajni nasad	vingorad	29	1/1	2277
ETN_PARCELE_KPP.744	264235	2288	KOZANA	BRDA	1522/2	trajni nasad	vingorad	12	1/2	2017
ETN_PARCELE_KPP.746	264235	2288	KOZANA	BRDA	1522/1	trajni nasad	vingorad	12	1/2	1521
ETN_PARCELE_KPP.747	264235	2288	KOZANA	BRDA	1537	trajni nasad	vingorad	38	1/1	2098
ETN_PARCELE_KPP.749	264235	2288	KOZANA	BRDA	1540	trajni nasad	vingorad	38	1/1	7812
ETN_PARCELE_KPP.750	264235	2288	KOZANA	BRDA	1522/3	trajni nasad	vingorad	12	1/2	965
ETN_PARCELE_KPP.754	267371	2286	MEDANA	BRDA	1108	trajni nasad	vingorad	28	1/1	3160
ETN_PARCELE_KPP.756	267657	2281	ŠMARTNO	BRDA	82	trajni nasad	vingorad	38	1/6	765
ETN_PARCELE_KPP.757	264235	2287	VIPOLŽE	BRDA	119	trajni nasad	vingorad	18	1/1	2611
ETN_PARCELE_KPP.760	264235	2288	KOZANA	BRDA	1536/2	trajni nasad	vingorad	38	1/1	1551
ETN_PARCELE_KPP.765	267371	2286	MEDANA	BRDA	1114/1	trajni nasad	vingorad	30	1/1	5083
ETN_PARCELE_KPP.766	267371	2286	MEDANA	BRDA	1087	trajni nasad	vingorad	43	1/1	1683
ETN_PARCELE_KPP.768	264235	2287	VIPOLŽE	BRDA	118	trajni nasad	vingorad	18	1/1	456
ETN_PARCELE_KPP.771	264235	2288	KOZANA	BRDA	1522/4	trajni nasad	vingorad	12	1/2	1417
ETN_PARCELE_KPP.773	267371	2286	MEDANA	BRDA	1107	trajni nasad	vingorad	17	1/1	1238
ETN_PARCELE_KPP.774	263213	2284	NEBLO;	BRDA	136	trajni nasad	vingorad	30	1/1	5626
ETN_PARCELE_KPP.779	267371	2286	MEDANA	BRDA	1109	trajni nasad	vingorad	28	1/1	792
ETN_PARCELE_KPP.780	267371	2286	MEDANA	BRDA	1105	trajni nasad	vingorad	28	1/1	524
ETN_PARCELE_KPP.782	267371	2286	MEDANA	BRDA	1099	trajni nasad	vingorad	21	1/1	2098
ETN_PARCELE_KPP.793	267657	2281	ŠMARTNO	BRDA	81	trajni nasad	vingorad	38	1/6	6771

se nadaljuje

Tabela: Izpis podatkov o kupoprodajnih poslih za vinograde in ostale trajne nasade v občini Brda od 1. 1. 2012 do 31. 1. 2017 kot posredovano po naročilu z Geodetske uprave Republike Slovenije Ministrstva za okolje in prostor dne 28. 2. 2017 (nad.)

FEATUREID	ID Posla	Šifra KO	Ime KO	Občina	Parcelna številka	Vrsta zemljišča	Vrsta nasada	Starost trajnega	Prodani solastniš	Površina parcele
ETN_PARCELE_KPP.798	267371	2286	MEDANA	BRDA	1106	trajni nasad	vingorad	28	1/1	2519
ETN_PARCELE_KPP.807	267657	2281	ŠMARTNO	BRDA	80	trajni nasad	vingorad	38	1/6	2385
ETN_PARCELE_KPP.828	267371	2286	MEDANA	BRDA	1110/3	trajni nasad	vingorad	20	1/1	178
ETN_PARCELE_KPP.830	267371	2286	MEDANA	BRDA	1104	trajni nasad	vingorad	28	1/1	992
ETN_PARCELE_KPP.834	267371	2286	MEDANA	BRDA	1100	trajni nasad	vingorad	28	1/1	1465
ETN_PARCELE_KPP.867	282117	2290	KOJSKO	BRDA	298	trajni nasad	vingorad	11	1/4	285
ETN_PARCELE_KPP.872	283243	2285	BILJANA	BRDA	2257/2	trajni nasad	vingorad	11	1/1	6429
ETN_PARCELE_KPP.875	276594	2287	VIPOLŽE	BRDA	351/3	trajni nasad	vingorad	20	1/1	2100
ETN_PARCELE_KPP.890	282117	2290	KOJSKO	BRDA	293	trajni nasad	vingorad	11	1/4	714
ETN_PARCELE_KPP.893	282634	2288	KOZANA	BRDA	1236/2	trajni nasad	vingorad	20	1/1	2506
ETN_PARCELE_KPP.895	282117	2290	KOJSKO	BRDA	297	trajni nasad	vingorad	11	1/4	1000
ETN_PARCELE_KPP.899	283243	2285	BILJANA	BRDA	2258/3	trajni nasad	vingorad	11	1/1	7741
ETN_PARCELE_KPP.905	282117	2290	KOJSKO	BRDA	295	trajni nasad	vingorad	11	1/4	3508
ETN_PARCELE_KPP.907	283243	2285	BILJANA	BRDA	2261	trajni nasad	vingorad	11	1/1	886
ETN_PARCELE_KPP.908	282634	2288	KOZANA	BRDA	1238/1	trajni nasad	vingorad	20	1/1	52
ETN_PARCELE_KPP.910	282117	2290	KOJSKO	BRDA	296	trajni nasad	vingorad	11	1/4	1139
ETN_PARCELE_KPP.911	282117	2290	KOJSKO	BRDA	294	trajni nasad	vingorad	11	1/4	373
ETN_PARCELE_KPP.912	282117	2290	KOJSKO	BRDA	292	trajni nasad	vingorad	11	1/1	2084

PRILOGA 3: Prikaz izračuna sedanje vrednosti rent po davkih za vsako leto v obdobju 2016–2036

Tabela: Prikaz izračuna sedanje vrednosti rent po davkih za vsako leto v obdobju 2016–2036

Leto	Renta po davkih	Obrestna mera donosa	Sedanja vrednost rente po davkih
2016	2.795,88	1,00	2.795,88
2017	3.007,53	1,06	2.839,97
2018	3.235,20	1,12	2.884,76
2019	3.480,10	1,19	2.930,25
2020	3.743,55	1,26	2.976,46
2021	4.026,93	1,33	3.023,39
2022	4.331,77	1,41	3.071,07
2023	4.659,69	1,49	3.119,50
2024	5.012,42	1,58	3.168,69
2025	5.391,87	1,68	3.218,66
2026	5.800,03	1,77	3.269,42
2027	6.239,09	1,88	3.320,98
2028	6.711,39	1,99	3.373,35
2029	7.219,44	2,11	3.426,54
2030	7.765,96	2,23	3.480,58
2031	8.353,84	2,36	3.535,47
2032	8.986,22	2,50	3.591,22
2033	9.666,48	2,65	3.647,85
2034	10.398,23	2,81	3.705,38
2035	11.185,38	2,97	3.763,81
2036	12.032,11	3,15	3.823,16