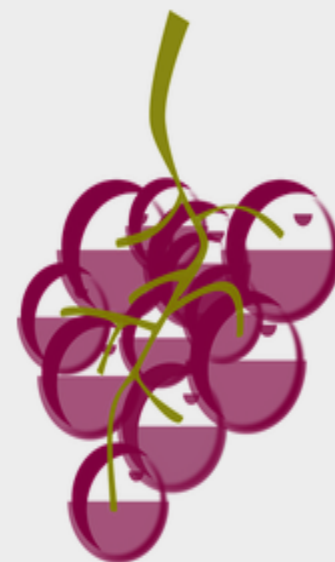


Spletni seminar: četrtek 17. junij

2021

Ocenjevanje vinogradov



Kaj lahko pričakujete na seminarju

Mag. Anton Kožar bo predstavil poseben segment ocenjevanja v kmetijstvu - vinograd. Udeleženci bodo dobili podatke za izračun za NVN po letih, ter se seznanili s podatkovnimi bazami, ki so podlaga za ocenjevanje ter obdelavo podatkov.

- ✓ NVN nabavno vrednostni način.
- ✓ NDZN na donosu zasnovan način.
- ✓ Tržne primerjave.



Inštitut za nepremičnine
Real Estate Institute

Ocenjevanje vinogradov

(primer ocene manjšega vinograda v Podravju)



Mag. Anton Kožar

Inštitut za nepremičnine d.o.o.



Program

Namen predavanja je osredotočenje za ocenjevanje tržne vrednosti za prodajo/nakup ali za zavarovano posojanje, za prodajo in za nakup.

I.) Delno bomo predstavili stanje v panogi vinogradništva, ker je to pomembno tudi za ocenjevanje.

II.) Predstavljeni bodo trije načini ocenjevanja, in sicer:

a) nabavnovrednostni način (NVN) - z oceno napravnih stroškov, kot jih v Sloveniji vsako leto kalkulira neodvisna inštitucija za referenčni vinograd, v ravnini in na terasah. Osredotočili se bomo na obe sestavini vrednosti vinograda: zemljišča in trajnega nasada. Nekaj o funkcionalnem zastaranju.

b) na donosu zasnovan način (NDZN), ki pa ima lahko dva pristopa: (na podlagi zakupa vinograda, t.j. po metodi direktne kapitalizacije zakupnine) in na podlagi izračuna sedanjih (letnih) donosov (prihodki-stroški poslovanja vinograda) Poudarek bo na izračunu zakupnin.

c) na podlagi načina tržnih primerjav, kar se najpogosteje uporablja v praksi. Prikazana bo literatura iz lokalnega okolja, ki je na razpolago za ocenjevanje vinogradov.

III.) Povzetek in razprava

IV.) Viri in literatura

I.)

DEFINICIJA NEPREMIČNINE (VINOGRAD=:

- **PRAVNA ZASNOVA** (SPZ, ZEN, ZZK-1C); zemljišče + TN oz. zemljišče + objekt; V Slo ni prepoznaven trg s trajnimi nasadi, z državo gre za kvazi trg, ki se bo šele morda razvil v vinogradništvu;
- **FIZIČNO SREDSTVO** (npr. trajni nasad, hmeljišče, vinograd, intenzivni sadovnjak, oljčnik, objekt.)

SPZ (18.člen): Nepremičnina

- (1) Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami.
- (2) Vse druge stvari so premičnine.

ZEN (2.člen):(opredelitev pojma nepremičnine)

(1) Nepremičnina je zemljišče s pripadajočimi sestavinami.

(2) Zemljišče je zemljiška parcela, ki je evidentirana v zemljiškem katastru.

(3) Pripadajoče sestavine zemljišč so stavbe in deli stavb, ki so evidentirani v katastru stavb.

(3) Kot nepremičnina se v zemljiško knjigo vpiše tudi stavbna pravica.«.

Opomba: Razlikovati je potrebno sestavine nepremičnine, od elementov, ki niso (več) sestavine. Npr. grozdje, dokler je na trti, je sestavina TN in s tem tudi zemljišča oz. stavbne pravice. Ko pa je grozdje potrغانo pa je to osebno premoženje

I.)

Spomladi 2018 je bilo v register vpisanih **30.000 pridelovalcev grozdja in vina**, ki so obdelovali 16.500 ha vinogradov. Trg z vinogradi je šibko likviden. Po priporočilu IMF ekspertne skupine, ki je na povabilo MF pregledala sistem MVN, naj bi znašal obseg prometa z nepremičninami okrog 3% od zaloge. To pomeni, če imamo 30.000 pridelovalcev, da bi se moralo letno prodati okrog $30.000 \times 0,03 = 900$ vinogradov. Podatki trgospoka kažejo npr. za leto 2019 na prodajo 104 vinogradov v Vzhodni Sloveniji in le 12 v Zahodni. Toda to niso vse prodaje, ki se dogajajo tudi v sklopu prodaj kompleksov, hiš in znotraj prodaj firm oz. zadrug.

Pridelovalci vina so register so prijavili 52,5 milijonov litrov vina letnika 2017. Omenjena količina vina predstavlja uradno evidentirano količino vina, ki se v Sloveniji pojavlja na trgu. Poleg te količine je po ocenah ministrstva za kmetijstvo še približno 30 % vina, ki ga pridelajo manjši pridelovalci in naj bi bil namenjen samooskrbi pridelovalcev in njihovih družinskih članov.

Vir: Ministrstvo za kmetijstvo, <https://www.gov.si teme/vinogradnistvo-in-vinarstvo/>

Tabela: Prodaje KZ s trajnimi nasadi in brez trajnih nasadov (št. pogodb)

(iz tabele oz.podatkov so izključene prodaje, ki so slabo evidentirane v ETN,npr. posli pod 1000 eur itd)

	2019		2020		2021*	
	Št. transakcij	%	Št. transakcij	%	Št. transakcij	%
KZ brez trajnih nasadov	8620	98,2%	7575	98,4%	293	98,3%
KZ s trajnimi nasadi	155	1,8%	124	1,6%	5	1,7%
Skupaj	8775	100,0%	7699	100,0%	298	100,0%
* Vključeni so posli od 1.1.2021 do 17.4.2021.						
Vir: trgoskop, 17.4.2021						

KLJUČNE DETERMINENATE VREDNOSTI VINOGRADOV IZHAJAJO IZ PORABE PIJAČ

Količina doma porabljenih živil in pijač na člana gospodinjstva po: ŽIVILA / PIJAČE, LETO

	Vino [liter]
2000	25,7
2001	24,0
2002	21,6
2003	19,9
2004	19,0
2005	16,9
2006	15,8
2007	13,9
2008	14,2
2009	13,1
2010	13,7
2012	10,9
2015	7,8
2018	8,5



KLJUČNE ZNAČILNOSTI TRGA VINOGRADOV 2019-2021.6

Analiza poslov z vinogradi v Vzhodni in Zahodni Sloveniji					
Območje	Leto	Skupina	Število poslov	Delež celote	Cena €/m ² (mediana)
Vzhodna Slovenija	2019	0-3 ha	99	95,2%	2,08 €
		3-5 ha	5	4,8%	2,50 €
		5-10 ha	0	0,0%	- €
		10+ ha	0	0,0%	- €
		<i>Skupaj - 2019</i>	<i>104</i>	<i>100,0%</i>	<i>2,26 €</i>
	2020	0-3 ha	74	98,7%	2,40 €
		3-5 ha	0	0,0%	- €
		5-10 ha	0	0,0%	- €
		10+ ha	1	1,3%	2,50 €
		<i>Skupaj - 2020</i>	<i>75</i>	<i>100,0%</i>	<i>2,42 €</i>
	2021*	0-3 ha	9	100,0%	3,41 €
		3-5 ha	0	0,0%	- €
		5-10 ha	0	0,0%	- €
		10+ ha	0	0,0%	- €
<i>Skupaj - 2021</i>		<i>9</i>	<i>100,0%</i>	<i>3,41 €</i>	
Zahodna Slovenija	2019	0-3 ha	12	100,0%	5,94 €
		3-5 ha	0	0,0%	- €
		5-10 ha	0	0,0%	- €
		10+ ha	0	0,0%	- €
		<i>Skupaj - 2019</i>	<i>12</i>	<i>100,0%</i>	<i>5,94 €</i>
	2020	0-3 ha	7	100,0%	4,99 €
		3-5 ha	0	0,0%	- €
		5-10 ha	0	0,0%	- €
		10+ ha	0	0,0%	- €
		<i>Skupaj - 2020</i>	<i>7</i>	<i>100,0%</i>	<i>4,99 €</i>
	2021*	0-3 ha	2	100,0%	4,01 €
		3-5 ha	0	0,0%	- €
		5-10 ha	0	0,0%	- €
		10+ ha	0	0,0%	- €
<i>Skupaj - 2021</i>		<i>2</i>	<i>100,0%</i>	<i>4,01 €</i>	

* V letu 2021 so vključeni posli do 13.6.2021, ki so že prisotni v ETN.

Vir podatkov: Trgoskop, 13.6.2021

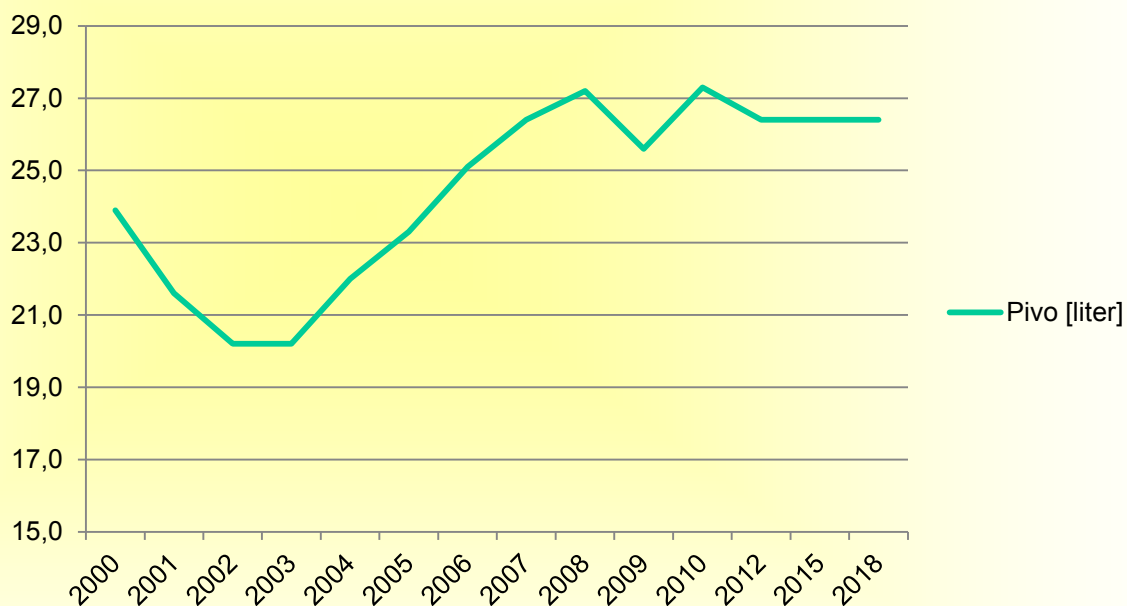
Obdelava: Inštitut za nepremičnine d.o.o.

Avtorja: Tilen Burgar, dipl. ekon., mag. Anton Kožar

KLJUČNE DETERMINENATE VREDNOSTI VINOGRADOV IZHAJAJO IZ PORABE VINA, PIVA...: kaj bo prineslo post COVID-19 obdobje?

	Pivo [liter]
2000	23,9
2001	21,6
2002	20,2
2003	20,2
2004	22,0
2005	23,3
2006	25,1
2007	26,4
2008	27,2
2009	25,6
2010	27,3
2012	26,4
2015	26,4
2018	26,4

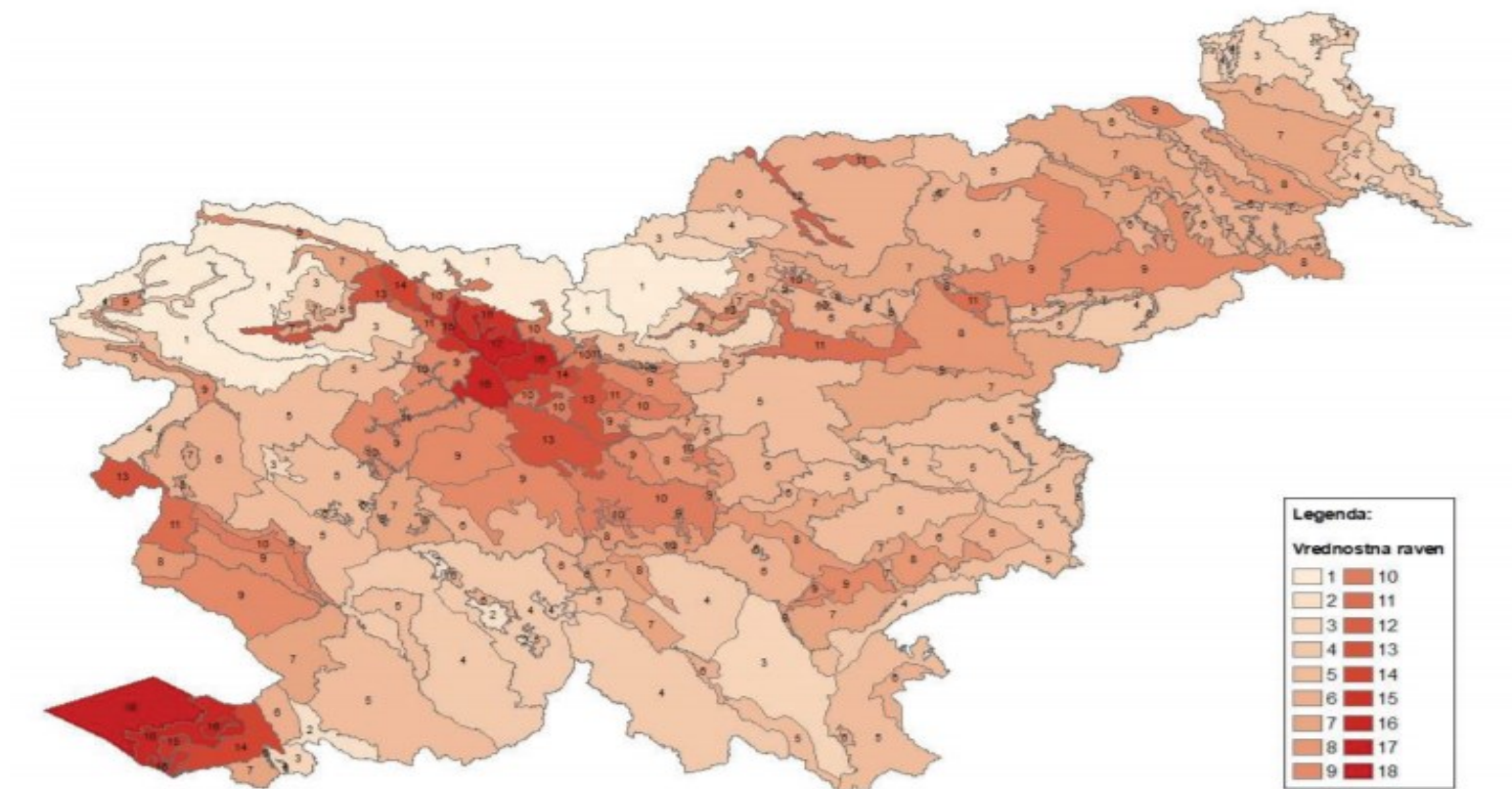
Količina doma porabljenega piva na člana gospodinjstva med 2000-2018



Vir: <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/0878705S.px>

Vrednostne cone za trg s KZ (krajevno običajne cene vinogradov ni!)

2.1 Vrednostne cone



2.2 Referenčna enota vrednotenja, vrednostne ravni in vrednostna tabela

Referenčna enota modela za kmetijska zemljišča (KME) ima naslednje lastnosti:
namenska raba zemljišča je kmetijsko zemljišče,
površina zemljišča je enaka 10.000 m²,
ima 50 bonitetnih točk.

Vrednostne cone

Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za kmetijska zemljišča (KME)

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m ² zemljišča (EUR)	Vrednost m ² zemljišča glede na vrsto trajnega nasada (EUR)			
			hmeljišče	vinograd	intenzivni sadovnjak	oljčnik
1	5.000	0,50	1,00	1,00	1,20	1,10
2	5.900	0,59	1,00	1,00	1,20	1,10
3	6.900	0,69	1,00	1,00	1,20	1,10
4	8.100	0,81	1,00	1,00	1,20	1,10
5	9.500	0,95	1,00	1,00	1,20	1,10
6	11.000	1,10	1,00	1,00	1,20	1,10
7	12.800	1,28	1,00	1,00	1,20	1,10
8	14.800	1,48	1,00	1,00	1,20	1,10
9	17.200	1,72	1,00	1,00	1,20	1,10
10	20.000	2,00	1,00	1,00	1,20	1,10
11	23.200	2,32	1,00	1,00	1,20	1,10
12	27.000	2,70	1,00	1,00	1,20	1,10
13	31.200	3,12	1,00	1,00	1,20	1,10
14	36.300	3,63	1,00	1,00	1,20	1,10
15	42.100	4,21	1,00	1,00	1,20	1,10
16	49.000	4,90	1,00	1,00	1,20	1,10
17	57.000	5,70	1,00	1,00	1,20	1,10
18	66.400	6,64	1,00	1,00	1,20	1,10

Vir: Uradni list, št. 22, 13.3.2020, Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, stran 1655

Prilagoditve vrednosti KZ za boniteto zemljišča

3.1.1 Točkovni razredi in faktorji bonitete

Razred	Točke		Faktor
	Od	Do	
1	0	0	0,10
2	1	9	0,20
3	10	15	0,35
4	16	20	0,45
5	21	25	0,55
6	26	30	0,65
7	31	35	0,75
8	36	39	0,85
9	40	45	0,90
10	46	55	1,00
11	56	70	1,10
12	71	89	1,20
13	90	100	1,30

Vir: Uradni list, št. 22, 13.3.2020, Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, stran 1655

Primer: Prilagoditev med N#1 s 37 točkami in N#2 s 65 točkami znaša $1,10/0,85=29,4\%$, čeprav je razlika v točkah $65/37=75\%$, precej manj od linije linearne kakovosti KZ. Kar je logično, saj so mnoge izmere bonitet nezanesljive in stare.

Sodni cenilci imajo Smernice po katerih prilagajajo 1boniteto točko za 1%.

Razlika med tržno vrednostjo vinograda in vrednost za naložbenika

V knjigi piše takole: Corporate Finance, 4th edition, Jonathan Berk, Peter DeMarzo (str. 193)

„The opportunity cost of capital provides the benchmark against which the cash flows of the new investment should be evaluated. For a risk-free project, it will typically correspond to the interest rate on U.S. Treasury securities with a similar term. The cost of capital for risky projects will often exceed this amount, depending on the nature and magnitude of the risk.

The opportunity cost of capital is the best available expected return offered in the market on an investment of comparable risk and term to the cash flow being discounted. (str. 193)“

Torej je prava mera za diskontiranje je tista, ki bi jo lahko investitor zaslužil, če bi investiral v drug projekt s podobnim tveganjem in ročnostjo. V tem primeru je najboljši približek najbrž neka tehtana mera donosov iz okoliških parcel.

Uporabiti donos (diskontno mero) iz ocenjevane parcele (vinograda) pa se mi zdi povsem napačno za oceno tržne vrednosti, ker v tem primeru ocenimo parcelo z višjim (nižjim) donosom (diskontno mero) od krajevno (tržne) običajne. Primeren je za oceno naložbene vrednosti.

Menim, da je normalno, da za oceno vrednosti sredstva za naložbenika, pri ocenjevanju tega sredstva sodeluje tehnolog oz. specialist, ožji strokovnjak, ki pozna B.A.T. –best available technology, ki pozna funkc.zastaranja. To velja tudi pri ocenejvanju vinograda, gozda, kmetije in tudi kmetijskega zemljišča. Ponavadi se vrednost za naložbenika ocenjuje za večje površine (prodaja na debelo) tako pri vinogradih, kot pri gozdovih in tudi kmetijah. Cenilec ima morda specialistično znanje za eno vrsto sredstev (skladišča, ne pa tudi za vinograde itd.).

Primer dveh parcel, ena z letnim donosom 6%, druga pa 8%:

$$PV1 = 1000 + 1000/1,06 + 1000/(1,06^2) = 2.833,39\text{€}$$

$$PV2 = 1000 + 1000/1,08 + 1000/(1,08^2) = 2.783,26\text{€}$$

Donosi same parcele so v formuli upoštevani kot denarni tokovi (cash flows). Diskontna mera pa pride iz trga.

Investitor (lastnik) si seveda želi donos višji (8%) od tržne diskontne mere (6%), saj je v tem primeru njegova parcela boljše investicija od podobne na trgu. Po drugi strani pa lahko investitor, ki zna ravnati z gozdom, zemljo, vinogradom, doseže tudi večje prihodke (zna bolje prodati vino, ker razume maceracijo, kletarjenje, zna pridelovati božično vino, stisniti eterična olja iz grozdovih zrn itd.)

Vir: Corporate Finance, 4th edition, Jonathan Berk, Peter DeMarzo

PRIMER OCENE MANJŠEGA VINOGRADA (0,6 ha)

OBČINA ORMOŽ

POŠTA: KOG

KRAJ: LAČAVES

TRTA: LAŠKI RIZLING, SAUVIGNON, ŠIPON

Viri in literatura

Colnarič J., Vrabl, S. 1988. Vinogradništvo. Kmečki glas, Ljubljana

Vršič S., Lešnik M. 2001. Vinogradništvo. Kmečki glas, Ljubljana

Žibrik N., 1995. Ekonomski i organizacijski činitelji proizvodnje vinskih kultivara grožđa u Sloveniji. Magistarski rad. Zagreb

Datensammlung Weinbau und Kellerwirtschaft. 2001. KTBL, Darmstadt

Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji. Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije. Ljubljana. 2011.

MKGP. Katalog stroškov kmetijske in gozdarske mehanizacije 2008. 2008.
Kmetijska založba

Ivan Kodrič, Andreja Škvarč. Obnova trajnih nasadov, Tabele za izračunavanje parametrov teras. Kmetijsko veterinarski zavod Nova Gorica. Kmetijska svetovalna služba.

Kmetijski inštitut Slovenije. Oddelek za ekonomiko kmetijstva. Interne baze podatkov.

Viri in literatura

Alen Leban : Vrednotenje vinograda v vinorodnem okolišču Goriška Brda, EF, junij 2017, Ljubljana (diploma)

Uredba (EU) št. 1308/2013 Evropskega parlamenta in Sveta o vzpostavitvi skupne ureditve trgov kmetijskih proizvodov in razveljavitvi uredb Sveta (EGS) št. 922/72, (EGS) št. 234/79, (ES) št. 1037/2001 in (ES) št. 1234/2007 (UL L 347, 20.12.2013, str. 671 s spremembami): <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/SL/TXT/PDF/?uri=CELEX:02013R1308-20140101&qid=1430740052770&from=SL>

Uredba Komisije (ES) št. 555/2008 o določitvi podrobnih pravil za izvajanje Uredbe Sveta (ES) št. 479/2008 o skupni ureditvi trga za vino glede podpornih programov, trgovine s tretjimi državami in obsega vinogradniških površin ter o izvajanju nadzora v vinskem sektorju (UL L 170, 30.6.2008, str. 1 s spremembami): <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/SL/TXT/PDF/?uri=CELEX:02008R0555-20140610&qid=1430740141152&from=SL>

MKGP. Tržno letno poročilo – vino, za leto 2019. Agencija Republike Slovenije za kmetijske trge in razvoj podeželja.

Uradni list RS št. 22, 13.3.2020, Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin

IVS 2007, (8 edition), Internation Valuation Guidance Not No 10 (valuation of Agricultural Properties (Revised 2007), isbn 978-0-922154-94-4, London 2007



Inštitut za nepremičnine
Real Estate Institute

HVALA ZA VAŠO POZORNOST

mag. Anton Kožar

(anton.kozar@inre.si)

www.inre.si