

IZZIVI PRI IZRAČUNU TRŽNIH ZAKUPNIN KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

CHALLENGES FOR THE CALCULATION OF MARKET RENT OF AGRICULTURAL LAND

Andrej Udovč, Magda Rak Cizelj, Vesna Zupanc

UDK: 332.6:631:711
Klasifikacija prispevka po COBISS.SI: 1.04
Prispelo: 26. 1. 2018
Sprejeto: 13. 8. 2018

DOI: <https://doi.org/10.15292/geodetski-vestnik.2018.03.381-391>
PROFESSIONAL ARTICLE
Received: 26. 1. 2018
Accepted: 13. 8. 2018

IZVLEČEK

V upravnih, pravnih in nepravdnih postopkih se ugotavljajo tržne zakupnine za kmetijska zemljišča (na primer v denacionalizacijskih postopkih). Ker je Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (SKZG RS, v nadaljnjem besedilu: sklad) največji zakupodajalec kmetijskih zemljišč, je raven zakupnin iz njegovega cenika vodilo ali osnova za izračun tržnih zakupnin, ki jih na primer posamezne občine obračunavajo pri zakupu občinskih zemljišč. Prav tako se na skladov cenik sklicujejo pri pripravi cenilskih in izvedenskih mnenj. V prispevku obravnavamo primer izračuna tržnih zakupnin, ko cenika sklada ni mogoče uporabiti. Pri tem je največja težava pridobitev objektivnih in zanesljivih podatkov o ponudbi in povpraševanju za kmetijska zemljišča. V veliko pomoč bi bila boljša, enotna organizacija e-arhivov z enotno informacijsko podporo v obliki vzpostavljene baze ponudb za prodajo in nakup kmetijskih zemljišč pa tudi zakup in oddajo kmetijskih zemljišč v zakup. Tako dostopnost podatkov tudi ne bi bila ovirana zaradi roka hrambe uradnih dokumentov ob morebitni analizi preteklih obdobj.

KLJUČNE BESEDE

vrednotenje kmetijskih zemljišč, kmetijska zemljišča, tržne zakupnine, izračun tržnih zakupnin, evidence, elektronska hramba

ABSTRACT

The market rent of agricultural land is appraised in administrative, juridical processes and litigation, for example, in the denationalization process. The Farmland and Forest Fund of the Republic of Slovenia is the biggest agricultural land leasor, thus its market rent price list represents a price level which forms the basis for the market rent price used by, for example, municipalities for renting municipal land. The price list for the market rent of the Farmland and Forest Fund of the Republic of Slovenia is used for valuers/appraisers and expert reports. The case presented shows the calculation of the market rent for agricultural land when the Farmland and Forest Fund of the Republic of Slovenia is one of the litigating parties in the process, and its price list for the market rent of agricultural land cannot be used as a reference. The biggest obstacle is obtaining objective and reliable data regarding supply and demand. A substantial improvement would be a better, more unified organization of digital with unified information systems support for establishing a database with buying and selling offers, as well as renting and letting of and. This would also enable data access for analyses of past periods.

KEY WORDS

agricultural land appraisal, agricultural land, free market rent, calculation of free market rent, database, digital archives

1 UVOD

V upravnih, pravnih in nepravdnih postopkih se ugotavljajo tržne zakupnine za kmetijska zemljišča (na primer v denacionalizacijskih postopkih). Zakupna pogodba in zakupnine so obravnavne v X. poglavju Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo in 64/16 – odl. US). Zakup kmetijskih zemljišč je obravnavan v Zakonu o kmetijskih zemljiščih (v nadaljnjem besedilu: ZKme-1D, Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16 in 27/17), in sicer od 26. do 38. člena. Zakupnina je vrednost za zakup zemljišča, ki ga zakupnik obdeluje in z njega pobira kmetijske pridelke. Zakupnina ne vsebuje stroškov, kot so zavarovanje, davek, amortizacija, stroški vzdrževanja infrastrukture itd.

Razlika med najemom in zakupom je v tem, da se z najemno pogodbo kupi raba. Pri najemu najemnik predmet uporablja, ne izkorišča pa njegovih donosov, zakupna pogodba je pogodba o nakupu uživanja predmeta zakupa, zakupnik uživa donose, a ni nujno, da bi v zakupljeni predmet vlagal svoje delo. Kmetijska zemljišča (tudi gozd) se za kmetijsko rabo vedno zakupujejo, zakupnik lahko potem dejansko izkorišča ustvarjene donose (pridelke). Najem oziroma zakup je obligacijska pravica, določena v obligacijskem zakoniku, služnost pa je ena izmed petih stvarnih pravic, določena s Stvarnopravnim zakonikom. V praksi se za nezemljiško rabo, predvsem za krajše obdobje, sklepa najemna pogodba (obligacijsko razmerje).

V praksi se pri pripravi cenilskih in izvedenskih mnenj za izračun tržnih zakupnin zaradi dostopnosti in vloge sklada, kot največjega posameznega akterja na trgu s kmetijskimi nepremičninami, najpogosteje uporablja cenik zakupnin Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (SKZG RS), ki je izdelan za celotno območje Slovenije, za vsako leto posebej. Skladove tržne zakupnine obravnavamo v nadaljevanju.

1.1 Podatki o (prodaji in) zakupninah kmetijskih zemljišč

1.1.1 Skladove zakupnine kmetijskih zemljišč

Višina zakupnine je obravnavana v 23. členu Pravilnika o zakupih kmetijskih zemljišč in kmetij (http://www.s-kzg.si/static/uploaded/htmlarea/2018/Pravilnik_o_zakup_u_kmetijskih_zemlji_sprejel_Svet_Sklada_14._junija_2018.pdf) (v nadaljnjem besedilu: pravilnik), kjer je navedeno, da »cenik zakupnin temelji na podatkih zemljiškega katastra. Zakupnine se obračunajo v skladu s katastrskimi podatki o zemljiščih, korigirajo pa glede na dejansko rabo in proizvodno sposobnost zemljišča.« S prilaganjem zakupnin do 20 % je v preteklosti sklad spodbujal koncentracijo ter povečevanje posestne in parcelne strukture.

V skladovem ceniku so cene zakupnin v skladu z gornjo metodologijo administrativno določene, medtem ko so na trgu na nekaterih, ekonomsko zanimivih lokacijah lahko dosežene veliko višje cene. V skladovih pravilih je predvidena tudi možnost licitacije, in sicer v primerih, ko je za isto ponudbo prijavljenih več sprejemnikov. Kdaj sklad licitira zemljišča, je natančno predpisano v 6. členu pravilnika, in sicer »(2) Če med sprejemniki ponudbe za zakup ni nikogar, ki uveljavlja prednostno pravico do zakupa po tem členu, Sklad zemljišče dodeli v zakup sprejemniku ponudbe, ki ponudi najvišjo zakupnino. Sklad izvede licitacijo zakupnine tudi v primeru, da so po posameznih točkah prednostnega vrstnega reda iz prejšnjega odstavka izenačeni dva ali več sprejemnikov ponudbe za zakup.«)

Pri odločitvi za licitacijo sklad nima diskrecijske pravice, ampak se licitacija izvede, ko sta dva ali več sprejemnikov ponudbe izenačenih glede na prednostni vrstni red, določen v 27. členu Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16 in 27/17 – ZKme-1D) in prvem odstavku 6. člena pravilnika. Pri licitacijah zakupnin so dosežene zakupnine lahko tudi za dvainpolkrat višje od izklicnih zakupnin, določenih v ceniku, kar nakazuje, da za posamezna območja zakupnine, določene v ceniku sklada, ne odražajo dobro razmer na trgu. Vendar podatki o licitiranih zakupninah niso javno dostopni, jih pa sklad vodi, in sicer od leta 2011 (Sklad KZGRS, osebna komunikacija, 2017), ko so bile s pravilnikom iz leta 2011 licitacije uvedene.

Dejstvo je, da je sklad največji zakupodajalec kmetijskih zemljišč, in tudi ko se v od petih do desetih odstotkih oddanih zemljišč cena določi z licitacijo, to ne izpodbija dejstva, da cene veljajo za veliko večino oddanih kmetijskih zemljišč, tudi če so administrativno določene, in so vodilo ali osnova za izračun tržnih zakupnin, ki jih na primer posamezne občine obračunavajo pri zakupu občinskih zemljišč.

Sklad cenik uporablja za izračun tržnih zakupnin in je merilo tudi vsem drugim upravljavcem za oddajanje kmetijskih zemljišč v zakup. V sodnih postopkih, v katerih je sklad stranka in denacionalizacijski upravičenci zahtevajo plačilo odškodnine za nemožnost uporabe zemljišč, vrnjenih v postopkih denacionalizacije po določbah 72. člena ZDen, po navodilih sodišča ni mogoče uporabiti skladovega cenika. Pri teh je treba upoštevati, da je sklad s kmetijskimi zemljišči gospodaril, kot določajo zakonski okviri, ki jih je država za sklad postavila drugače, kot gospodarijo s kmetijskimi zemljišči zasebni lastniki. Sklad lahko kmetijska zemljišča oddaja v zakup, ne more se pa sam ukvarjati s kmetijsko proizvodnjo.

Sklad je sicer največji upravljavec kmetijskih zemljišč v Sloveniji, ni pa edini. Drugi upravljavci kmetijskih ali državnih zemljišč se glede višine zakupnin (primer občina Rečica ob Savinji, Sklep o oblikovanju najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Rečica ob Savinji, Uradni list RS, št. 30/2013) ali z objavo na javnih razglasnih deskah (primer občina Komen, Pravilnik o oddajanju zemljišč v najem ali zakup, Uradni list RS, št. 94/2008) pogosto držijo cenika, ki ga oblikuje sklad. Dejanske formule oziroma algoritma za izračun osnove za zakupnino v pravilniku oziroma v objavljenih cenikih sklada ni, prav tako ni nikjer javno dostopna. Podana je samo formulacija, da cenik temelji na podatkih ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano o dejanski rabi zemljišč, podatkih geodetske uprave RS o boniteti zemljišč ter oceni sklada o možni dejanski kulturi glede na proizvodno sposobnost zemljišč. Zakupnina se obračuna v skladu s podatki dejanske rabe in bonitete zemljišča, korigira pa glede na dejansko rabo in proizvodno sposobnost zemljišča. Ob tem ni nikjer natančneje pojasnjeno, na podlagi česa je določena možna dejanska kultura za posamezen kakovostni razred zemljišč, ki so opredeljeni z razponom bonitetnih točk (na primer po ceniku iz leta 2016 znaša zakupnina za njivo od 65 do 100 bonitetnih točk 215,00 EUR/ha). Zapisani in opisani so posamezni faktorji, s katerimi se opisujejo lokalne posebnosti in vplivajo na višino zakupnine (Ceniki sklada KZGRS, 1994–2018). Po nekaterih navedbah v literaturi je osnova za zakupnino približno 2 % tržne vrednosti kmetijskih zemljišč (Streleček s sod., 2010).

V opisu določanja zakupnin je navedeno, da se »zakupnina za posamezno območje lahko prilagaja glede na ponudbo in povpraševanje, namen zakupa in naravne pogoje na zemljiščih. Višino zakupnine iz prejšnjega odstavka lahko na predlog direktorja sektorja za kmetijstvo določi direktor Sklada s sklepom, v katerem

je navedeno območje, za katerega velja spremenjena zakupnina, in razlogi za tako spremembo.« (Cenik zakupnin za kmetijska zemljišča za leto 1996, ki ga je sprejel svet sklada na 16. seji dne 10. 5. 1996).

V letu 2000 je bila pristojnost za spremembe zakupnin prenesena na komisijo, ki jo določi direktor sklada. Odstopanja zakupnin kmetijskih zemljišč sklada so torej mogoča tako navzdol kot navzgor. Nikjer ni izrecno navedeno, da se zakupnine zgolj nižajo, čeprav so v cenikih opisani le dejavniki, ki se upoštevajo pri nižanju zakupnin oziroma njihovem obročnem odplačevanju.

Vrednost kmetijskih zemljišč se v besedilu o zakupninah v ZKme-1D ne pojavlja. Parameter, ki se pojavlja in vpliva na vrednost kmetijskih zemljišč, je kakovost zemljišč (do leta 2008 so bili to podatki o katastrski klasifikaciji – tj. raba in razred, po letu 2008 pa je to boniteta tal), vendar je to le eden izmed parametrov, ki vpliva na dejansko določitev zakupnin kmetijskih zemljišč.

1.1.2 Tržne zakupnine kmetijskih zemljišč

Privednik »tržna« implicira, da se višina zakupnine oblikuje glede na ponudbo in povpraševanje med neodvisnimi strankami na trgu kmetijskih zemljišč (Mednarodni standardi določanja vrednosti, 2013). Za uporabo primerjalne metode ugotavljanja tržnih zakupnin potrebujemo podatke o višini zakupnin tudi tistih kmetijskih zemljišč, ki jih v zakup oddajajo fizične ali pravne osebe, ki niso sklad in ki tudi sestavljajo trg – ponudbo in povpraševanje – kmetijskih zemljišč.

Javno, sistematično vodenih in s tem dostopnih podatkov o vseh zakupninah v Sloveniji ni. Fizične ali pravne osebe morajo ponudbo za nakup ali prodajo oziroma za povpraševanje za ali oddajo v zakup kmetijskih zemljišč z navedbo vrednosti po ZKme-1D objaviti na javnih oglasnih deskah upravnih enot (UE) in portalu UE v Sloveniji. Ti podatki, če so dostopni, so podatki o ponudbi/povpraševanju, ki jo določi ponudnik/povpraševalec, in niso preverjeni podatki o dejansko izvedeni transakciji oziroma poslu. UE so bile ustanovljene leta 1995 z Zakonom o upravi (Uradni list RS, št. 67/94, 20/95 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 80/99 – ZUP, 52/02 – ZDU-1 in 56/02 – ZIN), pred tem so podatke zbirale občine. Objavljeni podatki o ponudbi (prodaji in zakupnin kmetijskih zemljišč) se v arhivih hranijo do deset let. Tako je sistematično voden in javno dostopen podatek le cenik zakupnin sklada.

Praksa kaže, da je veliko zemljišč oddanih v zakup na podlagi ustnih dogovorov in se zanje plačuje zakupnina, o čemer pa ne obstaja nikakršna uradna evidenca. Zato je bilo s stališča pripravljavcev strokovnih podlag za prenovo ureditve kmetijske zemljiške politike (Udovč s sod., 2017) kot eden izmed pomembnih prenovitvenih predlogov predstavljeno ravno obvezno evidentiranje vseh zakupnih pogodb, kar je bilo kasneje v okviru javnih razprav tudi pozitivno sprejeto.

1.1.3 Izračun tržne zakupnine

V sodni praksi (sodba višjega sodišča v Ljubljani, II Cp 2839/2014) se uporabljajo bodisi metoda hipotetične oziroma dejanske najemnine bodisi metoda izgubljenega dohodka (če bi zemljišča v ustreznem obdobju upravičenec obdeloval sam).

V članku obravnavamo izzive in primere rešitev pri izračunu primerljivih tržnih zakupnin za zemljišča na območju Celja in okolice. Predstavljeni primer prikazuje pristop k izračunu tržnih zakupnin v preteklem časovnem obdobju, ko je sklad stranka v postopku in njegovega cenika ni mogoče upoštevati.

2 METODE IN RAZISKOVALNO GRADIVO

Primer izračuna tržnih zakupnin smo pripravili na podlagi konkretne cenitve na parcelah, ki so opredeljene kot kmetijska zemljišča na območju Celja in okolice, in sicer za hmeljišča ter travnike. Iz navedenega razloga v nadaljevanju ne podajamo konkretnjših identifikacijskih podatkov o ocenjevanih zemljiščih.

Lokacija in opis

Obravnavane parcele v naravi predstavljajo dve sklenjeni enoti kmetijskih zemljišč – eno v rabi kot kosni travnik, drugo kot hmeljišče. Kot takšni bi ju ponudnik tudi tržil v zakup, kar smo upoštevali pri izračunu zakupnin. Lastnosti zemljišč, dejanska raba in boniteta so navedeni v preglednicah 1–4.

Ena lokacija zemljišč (KO A) je v ravnini, v neposredni bližini ceste, ki vodi vzdolž reke. Po pedološki karti Slovenije so tam evtrična rjava tla, na ledenodobnih prodnatih in peščenih nasutinah rek in rečnem vršaju, tipična, srednje globoka 70 % in globoka 30 % (Pedološka karta Slovenije, Center za pedologijo in varstvo okolja, 2017). Severni del kompleksa hmeljišč je v neposredni bližini večjega kraja.

Druga lokacija zemljišč (KO B) je na približno deset metrov višji polici od zemljišč v KO A. Vse parcele so po dejanski rabi kosni travniki, območje prečijo trije odvodni jarki, ob katerih so se med rabo oblikovale blage do strme brežine. Na tem območju so distrična rjava tla, na magmatskih kamninah, tipična 80 % ter izprana 20 % (Pedološka karta Slovenije, Center za pedologijo in varstvo okolja, 2017).

Metode izračuna

Za podatke o ponudbah za zakupnine kmetijskih zemljišč smo povprašali na mestno občino Celje ter na tri upravne enote s širšega območja, in sicer UE Celje, UE Slovenske Konjice in UE Žalec.

Od treh povpraševanj smo podatke o zakupninah dobili le iz UE Žalec, in sicer za leta 2005, 2008, 2011 in 2013.

V obravnavanem obdobju (1991–2007) so to podatki za njivo, travnik in pašnik na primerljivem območju iz leta 2005, vendar je to enotna cena za vsa zemljišča, ponujena v zakup. Poleg tega to nista dve neodvisni stranki, temveč kmet v zakup ponuja le zemljišče, trajni nasad (intenziven sadovnjak) je v lasti zakupnika. To ponudbo smo izločili. Zaradi podobnega razloga (enovit znesek za več vrst zemljišč) smo izločili tudi ponudbo za leto 2008, ker ni bila podana višina zakupnine za posamezno parcelo, temveč znesek velja za skupek parcel.

Opis parcel v ponudbah iz let 2011 in 2013

Podatki v ponudbi iz leta 2011 ne ustrezajo sedaj dostopnim podatkom v javnih bazah, da bi lahko neposredno preverili lastnosti kmetijskih zemljišč. Za povezavo z današnjim stanjem smo tako morali uporabiti arhiv zemljiškega katastra (GURS, 2017), pri čemer smo ugotovili, da sta parceli številka 494/1 in 494/2 nastali z delitvijo parcele številka 494, ki je bila ukinjena (18. 10. 1958). Parcela št. 494/2 je bila ukinjena 13. 12. 2012, nastale so parcele št. 494/3, 494/4 in 494/5.

Zadnji podatek o površini parcele št. 494/1 je 1741 m², njiva 4. Zadnji podatek o površini parcele št. 494/2 je 991 m², travnik 5 (po ukinitvi se skupna površina in katastrska klasifikacija nista spremenili).

Zadnji podatek za površino parcelnih št. 495/1 je 9716 m², njiva 4 (po ukinitvi se skupna površina novonastalih parcel in katastrska klasifikacija prav tako nista spremenili).

Površina parcele št. 522 je 414 m², travnik 5; površina parcele št. 526 je 3255 m², travnik 5; površina parcele št. 538/4 je 94 m², njiva 5; površina parcele št. 538/5 je 75 m², njiva 5 (preglednica 1).

Vse parcele spadajo pod katastrski okraj Celje, katastrsko občino KO C.

V ponudbi iz leta 2013 iz KO D višine zakupnine niso podane za posamezno parcelo, temveč je podan znesek za skupek parcel (1620/0 in 1611/0, 3039 m² oziroma 3672 m²). Obe parceli sta primerljivi po kakovosti (njiva 3 po katastrski klasifikaciji oziroma boniteta 78), v naravi sta skupaj. Zato smo v izračunu tržne zakupnine upoštevali tudi to ponudbo za zakupnino.

Amortizacija žičnice

Po podatkih iz registra hmeljišč je na ocenjevani parceli hmeljska žičnica, ki je bila postavljena leta 1975. Stroška amortizacije žičnice zaradi starosti nismo upoštevali.

Izračun tržne zakupnine

Zemljišča smo opredelili po dejanski rabi, površini, boniteti (preglednica 1), nato na podlagi teh parametrov izdelali primerjavo predmetnih parcel, za katere smo računali tržne zakupnine (KO A in KO B), ter parcel v ponudbi v KO C in KO D (preglednica 2).

Upoštevali smo, da gre v prvem sklopu za sklenjeno enoto hmeljišča, ki bi jo lastnik ponudil zakupniku kot tako, zato je bil pri zakupnini upoštevan faktor 1,1. Razpon med njivo 4 in njivo 1–3 (kar predmetne parcele so) je za približno 10 % višja zakupnina. Pri parcelah v KO B smo upoštevali tržno zakupnino za travnik.

3 REZULTATI Z RAZPRAVO

3.1 Pridobivanje podatkov

Širše območje Savinjske doline pokrivajo tri upravne enote (UE). Pri pridobivanju podatkov z upravnih enot se je pokazalo, da ni enotnega pristopa k shranjevanju oziroma evidentiranju podatkov, kar je ključna ovira. Z UE Celje so sporočili, da evidenc, iz katerih bi bili želeni podatki o zakupninah razvidni, ne vodijo, ker niso zakonsko predpisane. Od ustanovitve do danes so se na njihovi UE računalniški programi za vodenje upravnih zadev večkrat spremenili, zato je po njihovem kakršnokoli podajanje zelenih podatkov neobjektivno (osebna komunikacija, 2017). Na vprašanje, ali lahko podatke pridobimo osebno, je bilo rečeno, da do arhiva lahko dostopa le pooblaščen oseba, zaposlena na UE. Z UE Slovenske Konjice smo dobili odgovor, da podatkov v arhivu ne hranijo več kot deset let, kar pomeni, da so vse listine iz arhiva, datirane na ali pred letom 2007, zavrgli (osebna komunikacija, 2017). Z UE Žalec smo podatke dobili in jih uporabili pri izračunu. Glede na izkušnje, dobljene med komunikacijo s posameznimi UE, predvidevamo, da na dostopnost podatkov ne vpliva samo pristop k hranjenju objav z oglasne deske, temveč tudi velikost upravne enote. Izmed treh upravnih enot na zadevnem območju je UE Celje največja in ima največji arhiv, kar vpliva na časovno zahtevnost iskanja podatkov. UE Žalec

je manjša, hrani manjše število objav, iskanje po arhivu je časovno manj zahtevno, kar je pripomoglo k uspešnemu pridobivanju podatkov.

Odprto je tudi vprašanje objektivnosti podatkov z oglasnih desk upravnih enot. Ti podatki niso preverjeni, ponujene zakupnine so lahko previsoke ali prenizke, na podlagi že sklenjenega dogovora med ponudnikom in zakupnikom. Pri zakupu hmeljišč smo po poizvedovanju na terenu zabeležili naslednje ugotovitve: zaradi velikega povpraševanja hmeljarjev po hmeljiščih se dejansko dosega višja zakupnina, kot je v ceniku sklada, vendar se transakcije nikoli ne zavedejo v uradne evidence.

V nekaterih primerih sklad izbrana zemljišča licitira (opisano v poglavju 1.1.1). Mogoč pristop bi bila primerjava med zakupninami sklada in licitiranimi zakupninami, doseženimi na območjih območnih izpostav Celje in Žalec, ki bi odražale potencialne razmere na trgu na predmetnem območju za kmetijska zemljišča.

S podatki o izvedenih licitacijah in doseženih zakupninah bi dobili boljši opis tržnih razmer na lokacijah, kjer se kmetijska zemljišča licitirajo. Predvsem zanimiv bi bil podatek, kdaj so se tržne razmere oziroma razmere (pri pridelovalcih hmelja) toliko izoblikovale, da je bila potrebna licitacija. O spremembah v to smer priča že dodelanost cenikov sklada, ki so za leta do 1996 še zelo neizdelani, kasneje vse bolj natančni in obširni.

3.2 Izračun tržne zakupnine

Tržno zakupnino smo izračunali na podlagi podatkov o ponudbi iz let 2011 in 2013, za katere smo preverili tudi podatke o zemljiščih v javnih evidencah (preglednica 1). Za izračun tržne zakupnine smo upoštevali podatke za parcele, katerih površina je večja od 500 m². Izračuni tržne zakupnine so v preglednicah 2 in 3.

Za njivska zemljišča je bila zakupnina 0,04 EUR/m² (k. o. KO C) oziroma 0,05 EUR/m² (k. o. KO D), kar pomeni povprečno višino zakupnine 0,045 EUR/m². Glede na kakovost zemljišč v sklopu k. o. KO A smo zakupnino za njive zaokrožili na 0,05 EUR/m². Vrednost zakupnine za travnik je 0,03 EUR/m² (preglednica 2).

Pri hmeljiščih je bil pri zakupnini upoštevan faktor 1,1. Razpon med njivo 4 in njivo 1–3 (kar predmetne parcele na območju KO A in KO B so) je približno 10 % višja zakupnina (preglednica 3).

Za vse parcele v sklopu posamezne katastrske občine – tj. KO A, KO B in KO C – je po dejanski rabi upoštevana enovita zakupnina, saj je verjetno, da bi se lastnik dogovoril za celovit zakup sklopa zemljišč. Prav tako je iz ponudbe iz leta 2011 razvidno, da je za manjše parcele lahko dogovorjena pavšalna cena, ki je celo višja od cene zakupa za kvadratni meter večjih parcel. Pri parcelah v KO C smo upoštevali tržno zakupnino za travnik.

Investicijsko vzdrževanje (redno letno vzdrževanje) lesene žičnice je 2 % napravni stroškov. Po katalogu kalkulacij je to 244,00 EUR/ha letno (Katalog stroškov KGZS, 2011). Parcela iz KO A, ki je v celoti hmeljišče, je del večje hmeljske žičnice, ki je velika 2,91 hektarja. Iz registra hmeljišč izhaja uradni podatek, da je bilo leto zasaditve na celotnem GERK-u, torej na 2,91 hektarja, s sorto bobek 1996. Povprečna življenjska doba hmeljskega nasada je 18 let, pri izračunu smo upoštevali neamortizirano obdobje 7 let (stroški nasada 4.150,00 EUR/ha). Privzeli smo, da bi se stroški nasada odrazili pri ustrezno višji zakupnini (ob sklenitvi pogodbe za daljše obdobje bi se tudi obnova nasada prenesla na zakupnika).

Od osamosvojitve Republike Slovenije (RS) leta 1991 do konca obdobja izračuna leta 2006 je hmeljarstvo, kot tudi kmetijstvo na splošno, doživelo nekaj sprememb. Iz družinskih kmetij, ki so imele v posesti v povprečju od 2 do 4 hektarjev hmeljišč, so se v navedenem obdobju hmeljarske kmetije precej povečale, saj njihova sedanja povprečna velikost v RS znaša 8 hektarjev (osebna komunikacija, 2017). Iz podatkov Registra kmetijskih gospodarstev o številu registriranih kmetijskih gospodarstev s hmeljarsko dejavnostjo ter površinami v naseljih na obravnavanem območju je razvidno, da je v neposredni okolici (oddaljenost približno 20 kilometrov) registriranih 13 kmetijskih gospodarstev, ki obdelujejo približno 29 hektarjev hmeljišč. Iz tega lahko sklepamo, da je povpraševanje po zakupu hmeljišč prisotno.

Preglednica 1: Parcelne številke, dejanska raba boniteta, površine (m²) (vir: GURS), cena za parcelo ter cena na enoto površine (EUR/m²) za zemljišča z leta 2011 in 2013 iz ponudbe z oglasne deske v KO C in KO D (vir: UE Žalec).

Katastrska občina	Parcelna številka	Katastrska klasifikacija	Katastrski razred	Površina (m ²)	Cena EUR/parcelo	Cena EUR/m ²	Parcelna številka (2012)	Boniteta	Površina z boniteto	Površina parcele (m ²)
KO C	494/1	njiva	4	1741	70	0,040				
	494/2	travnik	5	991	30	0,030				
	495/1	njiva	4	9716	380	0,039				
							495/3	65		9127
							495/4	65		118
							495/5	65	240	349
								0	109	
		522	travnik	5	414	15	0,036		41	
		526	travnik	5	3255	100	0,031		41	
		538/4	njiva	5	94	10	0,106		52	
	538/5	njiva	5	75	10	0,133		52		
KO D	1620	njiva	3	78	151,95*	0,050		78		3039
	1611	njiva	3	78	183,6*	0,050		78		3672

*Cena za obe parceli v višini 500 EUR/ha, preračunano na površino parcele.

Preglednica 2: Primerjava namena rabe, razredov in območij bonitete za izračun tržnih zakupnin zadevnih parcel v KO A in KO B in parcel v ponudbah v KO C in KO D.

Namen uporabe	Razredi	Območje bonitete	Parcele KO A in KO B	Parcele KO C	Parcele KO D
njiva	1–3	65–100	xxx	xxx	xxx
	4–6	35–64			
	7–8	1–34			
travniki	1–2	50–100	xxx		
	3–4	40–49		xxx	
	5–6	25–39			
	7–8	1–24			

*Oznaka xxx označuje območje bonitete, v katero se zadevna zemljišča uvrščajo.

Preglednica 3: Podatki o parcelnih številkah, katastrski klasifikaciji, dejanski rabi, površini (vir: GURS), upoštevani ceni EUR/m², upoštevanem faktorju hmeljišče in razred ter izračun tržne zakupnine za ocenjevane parcele v KO A in KO B.

Katastrska občina	Parcelna številka	Katastrska kultura	Katastrski razred	Boniteta	Dejanska raba	Površina (m ²)	Površina (m ²)	Cena EUR/m ²	Faktor hmeljišče	Faktor razred	Zakupnina (EUR)	
KO A	391/3	Hmeljišče	1	95		445						
	391/4	Hmeljišče	1	95		3163	3492	0,05	1,1	1	192,06	
	391/5	Travnik	2	71		1	1	0,05	1,1	1	0,06	
	391/6	Travnik	2	71		917	917	0,05	1,1	1	50,44	
	391/7	Hmeljišče			95	Hmeljišče	124	124	0,05	1,1	1	6,82
						Travnik	196	196	0,05	1,1	1	10,78
	391/8	Cesta		0	Travnik	125	125	0,05	1,1	1	6,88	
	KO B	693/1	Njiva	4	62	Travnik	3034	3034	0,03	1	1,1	100,12
Sadovnjak			2	62	Travnik	2608	2608	0,03	1	1,1	86,06	
Travnik			3	62	Travnik	5648	5648	0,03	1	1,1	186,38	
693/2		Travnik	4	50	Travnik	6817	6817	0,03	1	1,1	224,96	
Skupaj						22962					864,56	
										skupaj 1992–2006	12.968,34	
										z obdobjem 7. 12. 1991–31. 12. 1991 (24 dni)	56,85	
										brez obdobja 16. 11. 2006–31. 12. 2006 (45 dni)	– 106,59	
										Skupaj	12.918,60	
										Hmeljišča skupaj	2.971,76	
										Travniki skupaj	9.946,84	

4 SKLEPNE UGOTOVITVE

Pri izračunu tržnih zakupnin za kmetijska zemljišča je največja težava pridobitev objektivnih in zanesljivih podatkov o ponudbi in povpraševanju. Izkazalo se je, da je zaradi odsotnosti pravil o poenotenem načinu shranjevanja ponudb z oglasnih desk kakršnekoli podatke o zakupninah zelo težko pridobiti. Ponudbe za zakup in prodajo niso vodene v ustreznem informacijskem sistemu, ki bi omogočal tudi analitiko in s tem pridobitev zelenih podatkov.

Primer, za katerega smo izračunali tržne zakupnine, je bil vzet z območja Celja in okolice. Poizvedovali smo na treh upravnih enotah, ki zajemajo širšo geografsko enoto – Savinjsko dolino. S pridobivanjem podatkov smo bili uspešni le pri eni. Za preteklo obdobje je ovira tudi rok hrambe, v skladu z Uredbo o upravnem poslovanju (Uradni list RS, št. 9/2018), ki določa rok hrambe dokumentarnega gradiva in način hranjenja dokumentarnega gradiva, namreč velja, da po pretečenem 10-letnem obdobju hramba ponudb ni več obvezna. Dodatna težava za pridobivanje podatkov iz obdobja po osamosvojitvi je prehod z občin na upravne enote leta 1995 (Zakon o upravi, Uradni list RS, št. 67/94).

Sklad je največji zakupodajalec kmetijskih zemljišč v Sloveniji, tako je cenovna raven na podlagi njegovega cenika zakupnin vodilo ali podlaga za izračun tržnih zakupnin, ki jih na primer posamezne občine

obračunavajo pri zakupu občinskih zemljišč. Prav tako se na skladov cenik sklicujejo pri pripravi cenilskih in izvedenskih mnenj. Tako je cenik zakupnin sklada, izdelan za celotno območje Slovenije, dejavnik, ki nedvomno vpliva na oblikovanje ravni cen zakupnin tudi na prostem trgu. Pravilnik o določanju zakupnin sklada omogoča odstopanja, ki so prilagojena lokalnim posebnostim. V nekaterih primerih sklad zemljišča licitira, vendar ti podatki niso javno dostopni, tako si z njimi ne moremo pomagati pri ugotavljanju lokalnih tržnih razmer. Obravnavani primer prikazuje situacijo, kjer je sklad stranka v postopku in informacije o licitiranih zakupninah niso dostopne. Večje povpraševanje po kmetijskih zemljiščih na posameznih območjih, kar nakazuje potreba po licitiranju zakupnin sklada, je odraz prestrukturiranja kmetijstva po vstopu v EU pa tudi krčenja obsega najboljših kmetijskih zemljišč zaradi pozidave.

Prikazani primer za izračun tržnih zakupnin, ko je sklad stranka v postopku, kaže na potrebo po posodobitvi predpisa o hrambi podatkov s področja prometa kmetijskih zemljišč. V veliko pomoč bi bila boljša organizacija arhiva z vsemi podatki (katastrska občina, parcelna številka, površina, dejanska raba, višina ponudbe oziroma povpraševanja ter ponudniki in sprejemniki ponudbe). Vodenje arhiva bi moralo biti v ustreznem, enotnem informacijskem sistemu, ki bi omogočal ne samo pridobitev želenih podatkov, temveč tudi izvedbo različnih analiz na ravni upravne enote in države.

ZAHVALA

Avtorji članka se zahvaljujejo anonimni recenzentki za pregled besedila in vsebinske pripombe, ki so pripomogle k boljši kakovosti prispevka.

Literatura in viri:

- Geodetska uprava Republike Slovenije (2017). Arhiv katastrskih podatkov. Osebna komunikacija.
- Mednarodni standardi določanja vrednosti (2013). Odbor za Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana. <http://www.si-revizija.si/sites/default/files/ocenjevalci/msov-2013.pdf>, pridobljeno 18. 1. 2018.
- Obligacijski zakonik (2007). Uradni list RS, št. 97/2007 – uradno prečiščeno besedilo in 64/2016 – odl. US.
- Pedološka karta Slovenije (2017). Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Center za pedologijo in varstvo okolja Oddelek za agronomijo.
- Pravilnik o oddajanju zemljišč v najem ali zakup Občine Komen (2008). Uradni list RS, št. 94/2008.
- Pravilnik o zakupih kmetijskih zemljišč in kmetij (1995). Uradni list RS, št. 7/1994 in 65/1995 – odl. US.
- Pravilnik o zakupih kmetijskih zemljišč in kmetij (2018). http://www.s-kzg.si/static/uploaded/htmlarea/2018/Pravilnik_o_zakup_u_kmetij_in_kmetijskih_zemlji_sprejel_Svet_Sklada_14_junija_2018.pdf, pridobljeno 30. 6. 2018.
- Priporočila in sklepi Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije. <http://www.zdruzenje-sickmet.si>, pridobljeno 18. 1. 2018.
- Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije – SKZG RS (2017). Cenik zakupnin za kmetijska zemljišča za leta 1996–2006 in 2017. <http://www.s-kzg.si/si/delovna-podrocja/sektoz-za-kmetijstvo/arhiv-cenikov>, pridobljeno 18. 1. 2018.
- Sklad KZGRS (2017). Osebna komunikacija.
- Sklep o oblikovanju najemnin oziroma zakupnin za zemljišča v lasti Občine Rečica ob Savinji (2013). Uradni list RS, št. 30/2013.
- Streleček, F., Lososova, J., Zdenek, R. (2010). The relations between the rent and price of agricultural land in the EU countries. *Agricultural Economics (Zemědělská ekonomika)*, 56 (12), 558–568. DOI: <https://doi.org/10.17221/130/2010-agricecon>
- Udovč, A., Perpar, A., Glavan, M., Miličič, V. (2013). Dohodkovna metoda ocenjevanja vrednosti kmetijskih zemljišč na podlagi proizvodne sposobnosti. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo, 32 str.
- Upravna enota Celje (2017). Osebna komunikacija.
- Udovč, A., Erjavec, E., Miličič, V., Perpar, A., Turk, J., Rozman, Č., Rednak, M., Cunder, T., Juhart, M., Hrustel Verdev, D. (2017). Izdelava strokovne podlage za renovno ureditve kmetijske zemljiške politike: projektna naloga: zaključno poročilo. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo, 56 str. http://www.mkgp.gov.si/fileadmin/mkgp.gov.si/pageuploads/osnutki/2017/Zemljiska_politika_-_Revidirano_koncno_porocilo.pdf, zadnjič pridobljeno 15. 5. 2018.
- Upravna enota Slovenske Konjice (2017). Osebna komunikacija.

Upravna enota Žalec (2017). Osebna komunikacija.

Uredba o upravnem poslovanju (2018), Uradni list RS, št. 9/2018.

Višje sodišče v Ljubljani, Republika Slovenija (2014). Sklep višjega sodišča v Ljubljani Republike Slovenije št. II Cp 2839/2014.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (2011). Uradni list RS, št. 71/2011 – uradno prečiščeno besedilo, 58/2012, 27/2016 in 27/2017 – ZKme-1D.

Zakon o upravi (1994). Uradni list RS, št. 67/1994, 20/1995 – odločba US, 29/1995 – ZPDF in 80/1999 – ZUP (ne velja več).



Udovč A., Rak Cizelj M., Zupanc V. (2018). Izzivi pri izračunu tržnih zakupnin kmetijskih zemljišč. Geodetski vestnik, 62 (3), 381-391.
DOI: <https://doi.org/10.15292/geodetski-vestnik.2018.03.381-391>

Prof. dr. Andrej Udovč, univ. dipl. inž. kmet.

Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo
Jamnikarjeva ulica 101, SI-1000 Ljubljana
e-naslov: andrej.udovc@bf.uni-lj.si

Doc. dr. Vesna Zupanc, univ. dipl. inž. kmet., mag. hidr. znan.

Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo
Jamnikarjeva ulica 101, SI-1000 Ljubljana
e-naslov: vesna.zupanc@bf.uni-lj.si

Dr. Magda Rak Cizej

Inštitut za hmeljarstvo in pivovarstvo Slovenije
Cesta Žalskega tabora 2, 3310 Žalec
e-naslov: magda.rak-cizej@ihps.si