

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

Številka: 35-C-2020

Cezanjevci, 5. september 2020

CENILNO POROČILO

O DOLOČITVI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE



Izdelal:
Miran TORIČ univ.dipl.ing.agr.

CENILNO POROČILO

O DOLOČITVI TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ

Predmet cenitve: Določitev tržne cene kmetijskih zemljišč

Naročnik: Okrajno sodišče v Murski Soboti, dne 30. julij 2020

Zadeva: I 424/2020

UPNIK:

POSOJILNICA BANK eGen, Paulitschgasse 5-7, CELOVEC, AVSTRIJA

DOLŽNIK:

Boris BOKAN, Mitterstrassweg 23, 82064 Straßlach Dingharting, NEMČIJA

Valuta cenitve: 5.september 2020

Ogled zemljišč:

Ogled vseh zemljišč je bil opravljen dne 19. avgusta 2020 in 22.avgusta 2020

Na pričetek ogleda so bile vabljene vse stranke s priporočeno pošto.

Prisotni na ogledu:

Ob ogledu dne 22.avgusta sta bila ob ogledu prisotna Boris BOKAN in cenilec gradbene stroke Milan BERDEN.

1 OMEJITVENI POGOJI

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo so povzeti iz uradnih virov, zaradi česar cenilec ni odgovoren za pravilnost navedenih podatkov
- Podatki o nepremičninah so povzeti iz katastrskih podatkov in podatkov zemljiške knjige dostopnih preko spleta
- Vrednost podana v poročilu velja na dan izdelave poročila

2 IZJAVLJAM

Pri svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam:

- da so podatki, uporabljeni v poročilu preverjeni, ter uporabljeni v dobri veri, da so točni
- da sem osebno preveril podatke o nepremičnini, ki je predmet tega poročila
- da mi pri izdelavi poročila in ocenjevanju vrednosti nihče ni nudil pomembne strokovne pomoči

3 KONČNA TRŽNA VREDNOST

ID parcele	Št.parcele	K..O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
3388942	116	70-Skakovci	Travnik	5164 m ²	1/1	6.094,81 €
533096	447	70-Skakovci	Njiva	2965 m ²	1/1	3.827,97 €
3556996	448	70-Skakovci	Njiva	1990 m ²	1/1	2.569,19 €
2884983	517	70-Skakovci	Njiva	1045 m ²	1/1	1.599,34 €
4057178	525/2 del.	70-Skakovci	Travnik	2940 m ²	1/1	3.827,59 €
2381385	526	70-Skakovci	Travnik	550 m ²	1/1	587,43 €
5131299	843	70-Skakovci	Njiva	5118 m ²	7/8	7.237,08 €
SKUPAJ						25.743,41 €

4 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV ZEMLJIŠČ SKUPAJ ZNAŠA na dan 5.september 2020**PV = 25.743,41 EUR**

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



5 PODATKI O ZEMLJIŠČIH, NAVEDENIH V SKLEPU

V sklepu je odrejena cenitev nepremičnin, katere smo si s cenilcema gradbene stroke Milanom BERDENOM in cenilcem gozdarske stroke Zdenkom BRUNCEM razdelili glede na ugotovitve ob ogledu dokumentacije, prostorskih planov občine Cankova in na terenskem ogledu zemljišč po naslednjem ključu.

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Cenilec
2717546	176	70-Skakovci	Milan BERDEN
671468	177	70-Skakovci	Milan BERDEN
3388943	180	70-Skakovci	Milan BERDEN
3893252	184	70-Skakovci	Milan BERDEN
4057178	525/2	70-Skakovci	Milan BERDEN, Miran TORIČ
3388942	116	70-Skakovci	Miran TORIČ
533096	447	70-Skakovci	Miran TORIČ
3556996	448	70-Skakovci	Miran TORIČ
2884983	517	70-Skakovci	Miran TORIČ
4896076	525/1	70-Skakovci	Milan BERDEN
2381385	526	70-Skakovci	Miran TORIČ
5131299	843	70-Skakovci	Miran TORIČ
3052705	258	70-Skakovci	Zdenko BRUNEC
869541	449	70-Skakovci	Zdenko BRUNEC

Parcelo št: 525/2 sva si cenilcem gradbene stroke Milanom BERDENOM razdelila v skladu s prostorskih planom občine Cankova in stanjem v naravi, kot je to prikazano v spodnji tabeli, kjer vsak cenilec ceni del parcele glede na razdelitev.

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Površina
4057178	525/2 del.	70-Skakovci	7737 m ²

Vrsta rabe	Površina	Gradbeni del	Kmetijski del
Travnik, stavbno zemljišče	7737 m ²	4797 m ²	2940 m ²

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

Zap. št.	ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
1	3388942	116	70-Skakovci	5164 m ²	40	Travnik
2	533096	447	70-Skakovci	2965 m ²	42	Njiva
3	3556996	448	70-Skakovci	1990 m ²	34	Njiva
4	2884983	517	70-Skakovci	1045 m ²	42	Njiva
5	4057178	525/2 del.	70-Skakovci	2940 m ²	34	Travnik
6	2381385	526	70-Skakovci	550 m ²	28	Travnik
7	5131299	843	70-Skakovci	5118 m ²	49	Njiva

6 METODOLOGIJA OCENJEVANJA

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

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

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

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

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

Metoda tržnih neposrednih primerjav

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

Način tržnih neposrednih primerjav ima običajno tri stopnje:

- na ustreznem trgu je potrebno najti pred kratkim opravljene prodaje primerljivih nepremičnin
- potrebno je preveriti podatke o transakcijah in izločiti transakcije, ki so bile opravljene neobičajno hitro, med sorodniki in transakcije pri katerih se poraja dvom o pošteni tržni vrednosti transakcije
- Prilagoditev razlik med vsako izmed primerljivih prodaj in obravnavano nepremičnino z vrednotenjem vsake razlike, ki jo prištejemo ali odštejemo od prodajne cene primerljive nepremičnine, ter tako dobimo pošteno tržno vrednost nepremičnine

Dohodkovna metoda

Dohodkovna metoda temelji na osnovi njene produktivnosti, to je ocenjevanju oz. napovedovanju višine bodočega dobička ob primerni stopnji kapitalizacije. Bodoči dobiček je realno načrtovan čisti dobiček, ki ga ocenjevana nepremičnina ob primerni rabi ustvari ne letni ravni. Pri kmetijskih zemljiščih je dobiček izračunan na osnovi načrtovanega donosa ob upoštevanju kakovosti zemljišče, omejitvenih faktorjev in realnega upoštevanja vpliva faktorjev, ki lahko vplivajo na dohodek (lokacije, oblika parcele, dostop, vrsta koriščenja parcele). V kombinaciji s primerjavo razvoja trga kmetijskih zemljišč je možno na osnovi izvedenih primerljivih prodaj oceniti tudi verjetnost, koliko več je možni kupec ponuditi za omenjeno nepremičnino.

Ob možni trajni izgubi kmetijskega zemljišča za izračun uporabimo vrednost bodočega prihodka.

Vrednost nepremičnine je po dohodkovni metodi izračunana s pomočjo naslednje formule:

$$V = \frac{I}{R}$$

Kjer je:

V = vrednost nepremičnine

I = neto dohodek (dobiček)

R = stopnja kapitalizacije

Za vsako ocenjevano območje, kjer se nahajajo kmetijska zemljišča si je potrebno izbrati primeren kolobar, ki je na območju tudi razširjen v praksi. Upoštevani so pridelki, ki jih lahko dosežemo v tem območju na najboljših njivah ob upoštevanju dobre kmetijske prakse in uveljavljene agrotehnike. Kolobar je sestavljen na osnovi povprečnega setvenega koledarja Društva sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije in je osnova za izračun dohodka na teh zemljiščih.

Stroškovna metoda

Po tem načinu ocenjujemo vrednost nepremičnine na temelju nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov za nadomestitev podobne nepremičnine za enak namen.

Ob tem je potrebno vrednost obstoječe (stare) nepremičnine (brez zemljišča, ki ne zastara) ustrezno zmanjšati za fizično poslabšanje, funkcionalno in gospodarsko zastaranje.

Metoda temelji na predpostavki, da obveščeni kupec za nepremičnino ne bo plačal več kot pa znaša strošek nabave nove nepremičnine za isti namen. Zato je vrednost nepremičnine enaka stroškom nabave popolnoma enake nepremičnine (reprodukcijski strošek), ali podobne uporabnosti (nadomestitveni strošek), od katerih se odšteje zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja, funkcionalnega in gospodarskega zastaranja (amortizacije).

7 OPIS ZEMLJIŠČ IN UGOTOVITVE NA TERENUParcela pod zap. št. 1

ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
3388942	116	70-Skakovci	5164 m ²	40	Travnik

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
3388942	116	Boris BOKAN	1/1	Kmetijsko zemljišče

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

Parcela se nahaja severno od naselja Skakovci. Parcela je v naravi travnik, možna raba je tudi njiva, kot parcele v bližini. Parcela je nekoliko trapezaste oblike. Iz južne strani je parcela senčena zaradi dreves. Parcela je brez nagiba, ravna in brez depresij. Dostop je urejen po poljski poti, ki pa delno poteka preko sosednjih parcel, prav tako je na parceli možna uporaba vse kmetijske mehanizacije.

Na tem področju prevladujejo obrečna distrična rjava tla na ilovnatem aluviju, ki so lahko globoko oglejena. Matična osnova so peski in prodi. V tleh prevladujejo ilovnati delci. Gre za globoka in srednje težka tla. Taka tal so lahko problematična ob daljših padavinah, ko je onemogočena obdelava, zaradi vode v tleh, če ni omogočen odtok meteorne vode.

Slika 1: Parcela št: 116, K.O. 70-Skakovci



Slika 2: Fotografija parcele, posneta ob ogledu

Parcele pod zap. št. 2 in 3

ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
533096	447	70-Skakovci	2965 m ²	42	Njiva
3556996	448	70-Skakovci	1990 m ²	34	Njiva

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
533096	447	Boris BOKAN	1/1	Kmetijsko zemljišče
3556996	448	Boris BOKAN	1/1	Kmetijsko zemljišče

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

Parceli se nahajata jugovzhodno od naselja Skakovci. Parceli tvorita celoto in sta v naravi njiva, ki je bila v času ogleda posejana s koruzo. Parceli kot celota sta nekoliko nepravilne oblike, kar pa ne moti obdelave. Parceli kot celota sta brez nagiba, ravni in z manjšimi mikro depresijami. Dostop je urejen po poljski poti, prav tako je na parceli možna uporaba vse kmetijske mehanizacije.

Na tem področju prevladujejo obrečna distrična rjava tla na ilovnatem aluviju, ki so lahko globoko oglejena. Matična osnova so peski in prodi. V tleh prevladujejo ilovnati delci. Gre za globoka in srednje težka tla. Taka tal so lahko problematična ob daljših padavinah, ko je onemogočena obdelava, zaradi vode v tleh, če ni omogočen odtok meteorne vode.

Slika 3: Parceli št: 447 in 448, K.O. 70-Skakovci



Slika 4: Fotografija parcel, posneta ob ogledu



Parcela pod zap. št. 4

ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
2884983	517	70-Skakovci	1045 m ²	42	Njiva

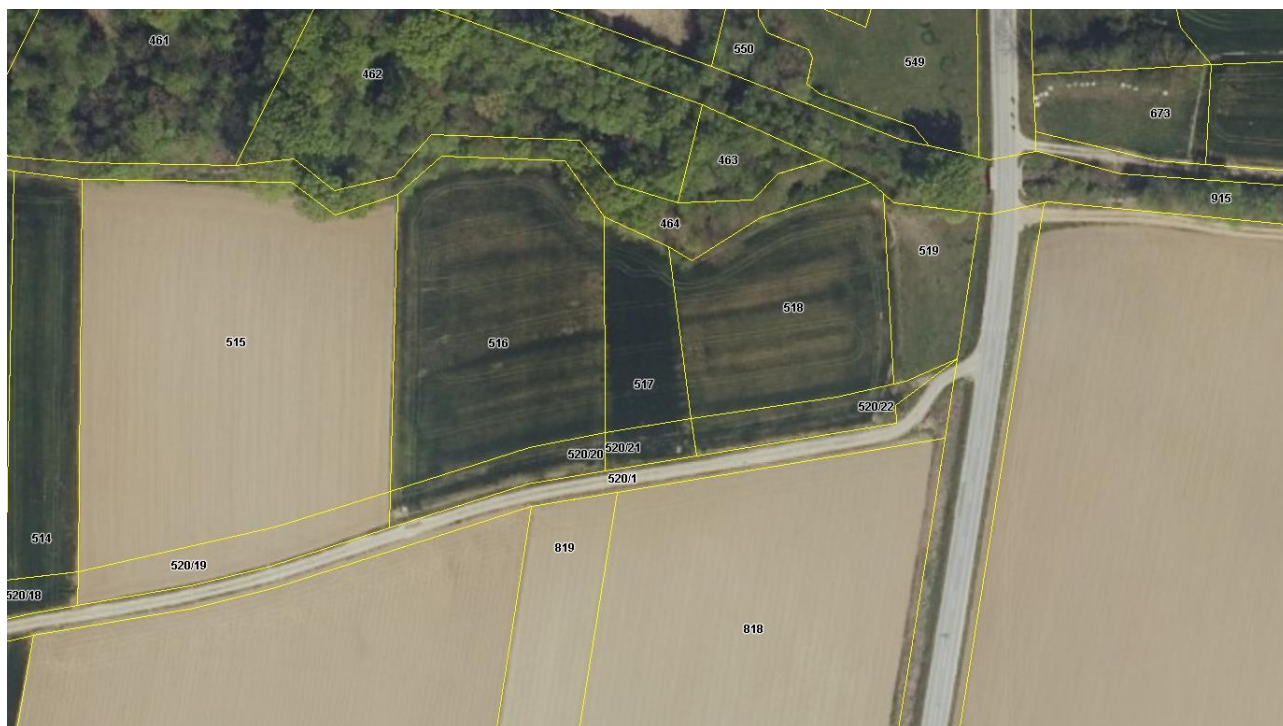
ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
2884983	517	Boris BOKAN	1/1	Kmetijsko zemljišče

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

Parcela se nahaja južno od naselja Skakovci. Parcela je v naravi njiva, ki je bila v času ogleda posejana s koruzo. Parcela je trapezaste oblike in je del večjega kompleksa. Parcela je brez nagiba, ravna in brez depresij. Dostop je urejen po poljski poti, in možen samo preko sosednjih parcel, prav tako je na parceli možna uporaba vse kmetijske mehanizacije.

Na tem področju prevladujejo obrečna distrična rjava tla na ilovnatem aluviju, ki so lahko globoko oglejena. Matična osnova so peski in prodi. V tleh prevladujejo ilovnati delci. Gre za globoka in srednje težka tla. Taka tal so lahko problematična ob daljših padavinah, ko je onemogočena obdelava, zaradi vode v tleh, če ni omogočen odtok meteorne vode.

Slika 5: Parcela št: 517, K.O. 70-Skakovci



Slika 6: Fotografija parcele, posneta ob ogledu

Parceli pod zap. št. 5 in 6

ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
4057178	525/2 del.	70-Skakovci	2940 m ²	34	Travnik
2381385	526	70-Skakovci	550 m ²	28	Travnik

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
4057178	525/2 del.	Boris BOKAN	1/1	Kmetijsko zemljišče
2381385	526	Boris BOKAN	1/1	Kmetijsko zemljišče

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

Parceli se nahajata v naselju Skakovci v bližini stanovanjskih objektov in športnega igrišča. Parceli sta v naravni travnik, ki je iz južne strani senčen z drevesi, ki delno že zaraščajo parceli. Parceli kot celota sta nepravilne oblike. Parceli kot celota sta brez nagiba, ravni in večjimi depresijami, v katerim lahko zastaja voda. Dostop do parcel kot celote je možen po asfaltni poti, ali preko sosednjih parcel. parcel, prav tako je na parceli možna uporaba vse kmetijske mehanizacije.

Na tem področju prevladujejo obrečna distrična rjava tla na ilovnatem aluviju, ki so lahko globoko oglejena. Matična osnova so peski in prodi. V tleh prevladujejo ilovnati delci. Gre za globoka in srednje težka tla. Taka tal so lahko problematična ob daljših padavinah, ko je onemogočena obdelava, zaradi vode v tleh, če ni omogočen odtok meteorne vode.

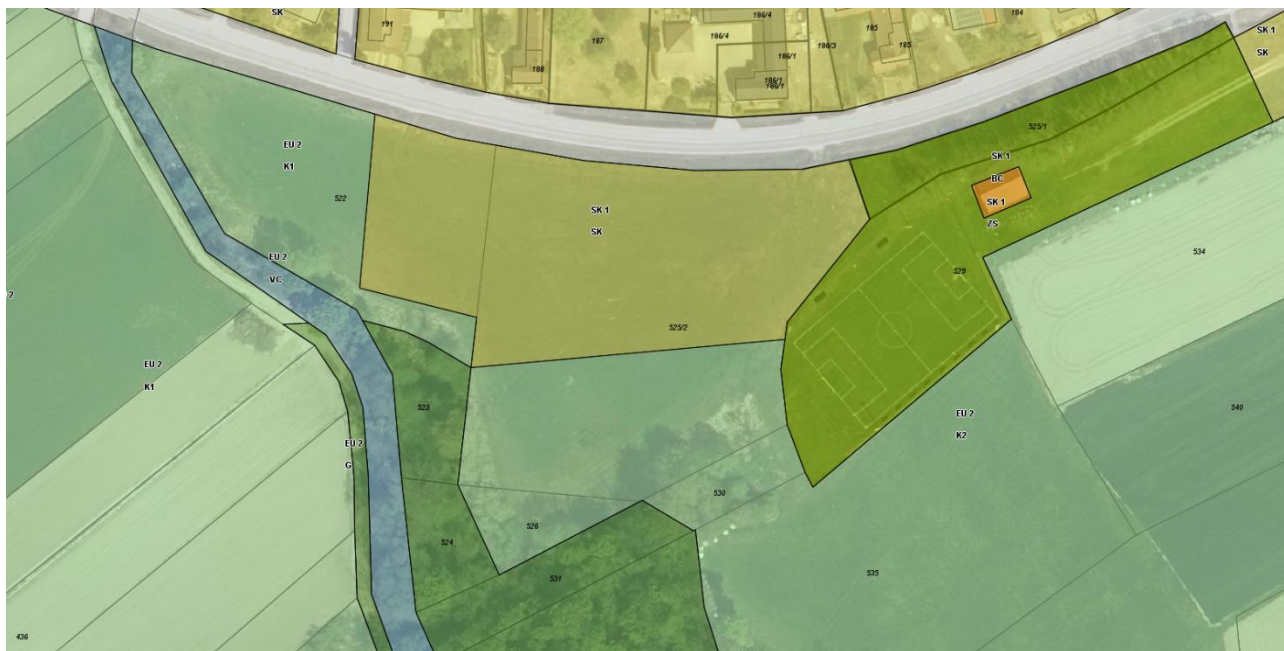
Slika 7: Parceli št: 525/2 in 526, K.O. 70-Skakovci



Slika 8: Fotografija parcel, posneta ob ogledu



Slika 9: Izsek iz prostorskega plana občine Cankova

Parcela pod zap. št. 7

<i>ID parcele</i>	<i>Št. parcele</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>	<i>Bon. točke</i>	<i>Stanje v naravi</i>
5131299	843	70-Skakovci	5118 m ²	49	Njiva

<i>ID parcele</i>	<i>Št. parcele</i>	<i>Lastnik</i>	<i>Delež</i>	<i>Namembnost zemljišča v prostorskih planih</i>
5131299	843	Boris BOKAN	7/8	Kmetijsko zemljišče

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

Parcela se nahaja južno od naselja Skakovci. Parcela je v naravi njiva, ki je bila v času ogleda posejana s koruzo. Parcela je pravilne, pravikotne oblike. Parcela je brez nagiba, ravna in brez depresij. Dostop je urejen po poljski poti, prav tako je na parceli možna uporaba vse kmetijske mehanizacije.

Na tem področju prevladujejo obrečna distrična rjava tla na ilovnatem aluviju, ki so lahko globoko oglejena. Matična osnova so peski in prodi. V tleh prevladujejo ilovnati delci. Gre za globoka in srednje težka tla. Taka tla so lahko problematična ob daljših padavinah, ko je onemogočena obdelava, zaradi vode v tleh, če ni omogočen odtok meteorne vode.

Slika 10: Parcela št: 843, K.O. 70-Skakovci



Slika 11: Fotografija parcele, posneta ob ogledu



8 STROKOVNE PODLAGE ZA CENITEV

Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah (MKGP, Uprava za pospeševanje kmetijstva, 2001)

Katalog kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji (KGZS, 2011)

Seminarsko gradivo za preizkus strokovnosti sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke

Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč v letu 2020 – Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije

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

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

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

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

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

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

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

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

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017

Pšunder: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin, 2003

Pedološka karta Slovenije

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

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

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

10 PREGLED OPRAVLJENIH PRIMERLJIVIH PRODAJ

Na omenjenem območju sem pregledal vse izvršene prodaje kmetijskih zemljišč. V poštev pridejo prodaje iz katerih je možno razbrati ceno za posamezno parcelo ali pa več parcel, če le te tvorijo celoto.

Izločim vse prodaje, ki vsebujejo kakršenkoli objekt ali gozd, ter vse prodaje, v katerih se prodajajo zemljišča na različnih lokacijah, saj iz teh prodaj ni mogoče razbrati cene za posamezno parcelo, ki je primerna za primerjavo.

Po pregledu ponudbe kmetijskih zemljišč na tem območju, ki so objavljene na oglasni deski UE Murska Sobota je opaziti rast cen v zadnjem obdobju.

11 OCENITEV PO DOHODKOVNI METODI

Za območje, kjer se nahajajo kmetijska zemljišča sem si izbral spodaj navedeni kolobar, ki je v teh krajih razširjen. Pridelki so povprečni, ki jih lahko dosegamo v teh krajih na najboljših njivah. Kolobar je sestavljen na osnovi povprečnega setvenega koledarja Združenja sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, in je osnova za izračun dohodka na kmetijskem zemljišču. Točka je preračunu na potencialni dobiček na njivi s 100 bonitetnimi točkami.

Cenitev je narejena po dohodkovni metodi glede na kolobar z upoštevanjem faktorja kakovosti zemljišča in zmožnosti doseganja pridelka, glede na kolobar in na pridelek na najboljših njivah. Pri izračunu so upoštevani tudi faktorji, ki imajo neposreden vpliv na tržno ceno zemljišča.

Izračunan dobiček, ki ga je treba pri tržni dohodkovni metodi izračuna vrednosti kmetijskega zemljišča upoštevati se na podlagi strokovne presoje za najboljše kmetijsko zemljišče v povprečju upošteva v višini 30% čistega dohodka, preostalih 70% dohodka pa predstavljajo stroški dela in stroški pripadajoče amortizacije.

	<i>Delež zastopanosti</i>	<i>Pridelek kg/m2</i>	<i>Cena EUR/kg</i>	<i>Vrednost EUR/kg</i>	<i>Stroški %</i>	<i>Stroški EUR/m²</i>	<i>Dohodek EUR/m²</i>	<i>Dobiček EUR/m²</i>
Pšenica	45%	1,0000	0,1810	0,0815	0,69	0,056	0,0252	0,0076
naknadni	45%	3,0000	0,0120	0,0162	0,70	0,011	0,0049	0,0015
Koruza	38%	1,3000	0,1700	0,0840	0,86	0,072	0,0118	0,0035
Vrtnine	4%	4,0000	0,3100	0,0496	0,75	0,037	0,0124	0,0037
Krompir	3%	4,0000	0,3500	0,0420	0,73	0,031	0,0113	0,0034
Oljnice	10%	0,4500	0,4500	0,0203	0,76	0,015	0,0049	0,0015
Subvencija	100%	0,0000	0,0676	0,0676	0,00	0,000	0,0676	0,0203
Skupaj	100%			0,3611		0,2906	0,1381	0,0414
Skupaj za 100 bonitetnih točk				0,4199		0,3379	0,1605	0,0482

Na podlagi lastnosti zemljišča ocenjujem, da se vrednost zemljišča lahko poveča ali zmanjša za vpliv ekonomskih dejavnikov-faktorjev, in sicer za naslednje odstotke:

- lokacija	-50%	+50%
- način koriščenja zemljišča	-50%	+50%, vrtovi do +100%
- dostop do parcele	-15%	+15%
- velikost in oblika parcele	-15%	+15%

<i>ID parcele</i>	<i>Št.parcele</i>	<i>Lokacija</i>	<i>Dostop</i>	<i>Oblika</i>	<i>Način koriščenja</i>	<i>SKUPAJ</i>
3388942	116	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
533096	447	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3556996	448	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2884983	517	5,00%	5,00%	5,00%	0,00%	15,00%
4057178	525/2 del.	10,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%
2381385	526	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	-20,00%
5131299	843	5,00%	5,00%	0,00%	0,00%	10,00%

12 OCENITEV PO PRIMERJALNI METODI

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

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

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

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

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

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	70-Skakovci	62-Zenkovci	69-Cankova	117-Krajna
Št. Parcele	116	167/2,167/1	1485	1573
Prodajna cena		19.000,00 €	7.700,00 €	6.000,00 €
Datum posla		Januar 2020	December 2019	Maj 2019
Velikost zemljišča	5164	10608	6141	3460
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m ²		1,7911 €	1,2539 €	1,7341 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	0,95	0,95	0,80
Dostop do zemljišča	1	0,95	0,95	0,95
Koriščenje zemljišča	1	0,90	0,95	0,95
Oblika zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Čas prodaje	1	1,00	1,02	1,02
Faktor prilagoditve	1	0,812	0,875	0,736
Primerjalna vrednost		1,455 €	1,097 €	1,277 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost m ²	1,2760 €	0,5819 €	0,4386 €	0,2554 €
Vrednost deleža	6.589,26 €			

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	70-Skakovci	62-Zenkovci	69-Cankova	117-Krajna
Št. Parcele	447	167/2,167/1	1485	1573
Prodajna cena		19.000,00 €	7.700,00 €	6.000,00 €
Datum posla		Januar 2020	December 2019	Maj 2019
Velikost zemljišča	2965	10608	6141	3460
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m ²		1,7911 €	1,2539 €	1,7341 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	0,95	0,95	0,80
Dostop do zemljišča	1	0,95	0,95	0,95
Koriščenje zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Oblika zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Čas prodaje	1	1,00	1,02	1,02
Faktor prilagoditve	1	0,903	0,921	0,775
Primerjalna vrednost		1,616 €	1,154 €	1,344 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost m ²	1,3771 €	0,6466 €	0,4617 €	0,2689 €
Vrednost deleža	4.083,10 €			

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	70-Skakovci	62-Zenkovci	69-Cankova	117-Krajna
Št. Parcele	448	167/2,167/1	1485	1573
Prodajna cena		19.000,00 €	7.700,00 €	6.000,00 €
Datum posla		Januar 2020	December 2019	Maj 2019
Velikost zemljišča	1990	10608	6141	3460
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m ²		1,7911 €	1,2539 €	1,7341 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	0,95	0,95	0,80
Dostop do zemljišča	1	0,95	0,95	0,95
Koriščenje zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Oblika zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Čas prodaje	1	1,00	1,02	1,02
Faktor prilagoditve	1	0,903	0,921	0,775
Primerjalna vrednost		1,616 €	1,154 €	1,344 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost m ²	1,3771 €	0,6466 €	0,4617 €	0,2689 €
Vrednost deleža	2.740,43 €			

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	70-Skakovci	62-Zenkovci	69-Cankova	117-Krajna
Št. Parcele	517	167/2,167/1	1485	1573
Prodajna cena		19.000,00 €	7.700,00 €	6.000,00 €
Datum posla		Januar 2020	December 2019	Maj 2019
Velikost zemljišča	1045	10608	6141	3460
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m ²		1,7911 €	1,2539 €	1,7341 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	1,00	1,05	0,80
Dostop do zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Oblika zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Čas prodaje	1	1,00	1,02	1,02
Faktor prilagoditve	1	1,000	1,071	0,816
Primerjalna vrednost		1,791 €	1,343 €	1,415 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost m ²	1,5366 €	0,7164 €	0,5372 €	0,2830 €
Vrednost deleža	1.605,75 €			

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	70-Skakovci	62-Zenkovci	69-Cankova	117-Krajna
Št. Parcele	525/2 del.	167/2,167/1	1485	1573
Prodajna cena		19.000,00 €	7.700,00 €	6.000,00 €
Datum posla		Januar 2020	December 2019	Maj 2019
Velikost zemljišča	2940	10608	6141	3460
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m ²		1,7911 €	1,2539 €	1,7341 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	1,10	1,10	1,00
Dostop do zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča	1	0,90	0,90	0,90
Oblika zemljišča	1	0,95	0,95	0,95
Velikost zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Čas prodaje	1	1,00	1,02	1,02
Faktor prilagoditve	1	0,941	0,959	0,872
Primerjalna vrednost		1,685 €	1,203 €	1,512 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost m ²	1,5193 €	0,6738 €	0,2406 €	0,6049 €
Vrednost deleža	4.466,74 €			

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	70-Skakovci	62-Zenkovci	69-Cankova	117-Krajna
Št. Parcele	526	167/2,167/1	1485	1573
Prodajna cena		19.000,00 €	7.700,00 €	6.000,00 €
Datum posla		Januar 2020	December 2019	Maj 2019
Velikost zemljišča	550	10608	6141	3460
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m ²		1,7911 €	1,2539 €	1,7341 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	1,00	1,10	1,00
Dostop do zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča	1	0,80	0,80	0,80
Oblika zemljišča	1	0,95	0,95	0,95
Velikost zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Čas prodaje	1	1,00	1,02	1,02
Faktor prilagoditve	1	0,760	0,853	0,775
Primerjalna vrednost		1,361 €	1,069 €	1,344 €
Faktor uteži		0,4	0,3	0,3
Izbrana vrednost m ²	1,2685 €	0,5445 €	0,3208 €	0,4033 €
Vrednost deleža	697,68 €			

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	70-Skakovci	62-Zenkovci	69-Cankova	117-Krajna
Št. Parcele	843	167/2,167/1	1485	1573
Prodajna cena		19.000,00 €	7.700,00 €	6.000,00 €
Datum posla		Januar 2020	December 2019	Maj 2019
Velikost zemljišča	5118	10608	6141	3460
Delež	7/8	1/1	1/1	1/1
cena na m ²		1,7911 €	1,2539 €	1,7341 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	1,00	1,10	0,95
Dostop do zemljišča	1	1,00	0,95	1,00
Koriščenje zemljišča	1	1,00	1,05	1,00
Oblika zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Čas prodaje	1	1,00	1,02	1,02
Faktor prilagoditve	1	1,000	1,119	0,969
Primerjalna vrednost		1,791 €	1,403 €	1,680 €
Faktor uteži		0,4	0,3	0,3
Izbrana vrednost m ²	1,6415 €	0,7164 €	0,4210 €	0,5041 €
Vrednost deleža	7.351,05 €			

13 PONDERIRANJE VREDNOSTI IZ OBEH METOD

Za potrebe določitve tržne cene primerjam cene zemljišč, dobljene po obeh metodah ocenjevanja. Vrednosti ponderiram in iz ponderirane vrednosti dobim pravično tržno ceno nepremične. Ponderirane cene in postopek je prikazan v naslednji tabeli.

13.1 Tabela ponderiranih vrednosti dobljenih po obeh metodah

ID Parcele	Št. parcele	Vrsta rabe	Površina	Vrednost doh. metoda	Utež doh. metoda	Vrednost prim. metoda	Utež prim. metoda	Vrednost zemljišča
3388942	116	Travnik	5164 m ²	5.600,36 €	0,50	6.589,26 €	0,50	6.094,81 €
533096	447	Njiva	2965 m ²	3.572,83 €	0,50	4.083,10 €	0,50	3.827,97 €
3556996	448	Njiva	1990 m ²	2.397,95 €	0,50	2.740,43 €	0,50	2.569,19 €
2884983	517	Njiva	1045 m ²	1.592,92 €	0,50	1.605,75 €	0,50	1.599,34 €
4057178	525/2 del.	Travnik	2940 m ²	3.188,43 €	0,50	4.466,74 €	0,50	3.827,59 €
2381385	526	Travnik	550 m ²	477,18 €	0,50	697,68 €	0,50	587,43 €
5131299	843	Njiva	5118 m ²	7.123,10 €	0,50	7.351,05 €	0,50	7.237,08 €

14 KONČNA TRŽNA VREDNOST

ID parcele	Št. parcele	K..O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
3388942	116	70-Skakovci	Travnik	5164 m ²	1/1	6.094,81 €
533096	447	70-Skakovci	Njiva	2965 m ²	1/1	3.827,97 €
3556996	448	70-Skakovci	Njiva	1990 m ²	1/1	2.569,19 €
2884983	517	70-Skakovci	Njiva	1045 m ²	1/1	1.599,34 €
4057178	525/2 del.	70-Skakovci	Travnik	2940 m ²	1/1	3.827,59 €
2381385	526	70-Skakovci	Travnik	550 m ²	1/1	587,43 €
5131299	843	70-Skakovci	Njiva	5118 m ²	7/8	7.237,08 €
SKUPAJ						25.743,41 €

15 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV ZEMLJIŠČ SKUPAJ ZNAŠA na dan 5.september 2020

PV = 25.743,41 EUR



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