

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

Številka: 56-C-2023

Cezanjevci, 27. oktober 2023

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 Gornji Radgoni, dne 1.september 2023

Zadeva: I 139/2023

Upniki:

Zdenka ŠOLN, Rožno 40, 8280 BRESTANICA

Kristina KOZMUS, Presladol 28, 8280 BRESTANICA

Žarko MEDVEŠEK, Dovško 68, 8281 SENOVO

Anton GMAJNIČ, Gorica 40, 8273 LESKOVEC PRI KRŠKEM

Gabrijela CERJAK, Dolenja vas 29, 8270 KRŠKO

Dolžnica:

Zofka DVORŠAK, Zagajski vrh 23, 9250 GORNJA RADGONA

Valuta cenitve: 27.oktober 2023

Ogled zemljišč:

Ogled vseh zemljišč je bil opravljen dne 17.oktobra 2023.

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

Prisotni na ogledu:

Ogleda se ni udeležil nobeden od vabljenih.

1 OMEJITVENI POGOJI

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

2 IZJAVLJAM

Pri svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam:

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

3 KONČNA TRŽNA VREDNOST

ID parcele	Št.parcele	K..O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
5320388	384 del.	193-Spodnja Ščavnica	Ohišnica	2084 m ²	1/1	5.807,92 €
2960661	386	193-Spodnja Ščavnica	Ohišnica	680 m ²	1/1	1.895,10 €
4640114	387	193-Spodnja Ščavnica	Njiva	1190 m ²	1/1	3.316,42 €
4808149	388	193-Spodnja Ščavnica	Njiva	50 m ²	1/1	139,35 €
SKUPAJ						11.158,79 €

4 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV VSEH ZEMLJIŠČ ZNAŠA SKUPAJ na dan 27.oktober 2023

PV = 11.158,79 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 sva si s cenilcem gradbene stroke razdelila glede na ugotovitve ob ogledu dokumentacije, prostorskih planov občine Gornja Radgona in na terenskem ogledu zemljišč po ključu, kot je prikazan v spodnji tabeli.

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Cenilec
5320388	384	193-Spodnja Ščavnica	Janez BRUNČIČ, Miran TORIČ
2960661	386	193-Spodnja Ščavnica	Miran TORIČ
4640114	387	193-Spodnja Ščavnica	Miran TORIČ
4808149	388	193-Spodnja Ščavnica	Miran TORIČ

Parcelo št: 384 sva si cenilcem gradbene stroke razdelila v skladu s prostorskih planom občine Gornja Radgona in stanjem v naravi, kot je to prikazano v spodnjih tabelah, kjer vsak cenilec ceni del parcele glede na razdelitev.

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Površina
5320388	384	193-Spodnja Ščavnica	3417 m ²

Vrsta rabe	Površina	Gradbeni del	Kmetijski del
Stavbno zemljišče, Ohišnica, njiva	3417 m ²	1333 m ²	2084 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	5320388	384 del.	193-Spodnja Ščavnica	2084 m ²	48	Ohišnica
2	2960661	386	193-Spodnja Ščavnica	680 m ²	48	Ohišnica
3	4640114	387	193-Spodnja Ščavnica	1190 m ²	48	Njiva
4	4808149	388	193-Spodnja Ščavnica	50 m ²	48	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 poštenih tržnih vrednostih 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 agrotehnik. 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 TERENUParcele pod zap. št. 1 do 4

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
5320388	384 del.	193-Spodnja Ščavnica	2084 m ²	48	Ohišnica
2960661	386	193-Spodnja Ščavnica	680 m ²	48	Ohišnica
4640114	387	193-Spodnja Ščavnica	1190 m ²	48	Njiva
4808149	388	193-Spodnja Ščavnica	50 m ²	48	Njiva

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
5320388	384	Zofka DVORŠAK	1/1	Kmetijsko zemljišče (61 %) Stavbno zemljišče (39 %)
2960661	386	Zofka DVORŠAK	1/1	Kmetijsko zemljišče
4640114	387	Zofka DVORŠAK	1/1	Kmetijsko zemljišče
4808149	388	Zofka DVORŠAK	1/1	Kmetijsko zemljišče

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

Parcela tvori skupaj s stavbiščem celoto. Raba parcel kot celote je naslednja: Na vrhu tik pod stavbnim zemljiščem je del zemljišča, ki se v naravi koristi kot ohišnica, na spodnjem delu pa je urejena njiva. Zemljišče kot celota je blago nagnjeno proti jugu in pravilne oblike. Možna raba parcele je vinograd ali ohišnica, kot so to zemljišča v soseščini, možna je tudi raba kot sadovnjak ali njiva, saj nagib omogoča strojno obdelavo. Dostop do parcele 384 je urejen neposredno iz asfaltne ceste. Na parceli je možna uporaba vse kmetijske mehanizacije.

Na tem območju prevladujejo distrična rjava tla na mešanih karbonatnih in nekarbonatnih kamninah. Matična osnova so nekarbonatne kamnine. Gre za težka, srednje globoka tla, kjer prevladuje meljasto-glinasta ilovica. Raba na teh tleh je mešana. Na višje ležečih legah prevladujejo vinogradi in sadovnjaki, v nižjih lega pa njive in travniki.

Delno se lahko na pobočjih pojavlja pobočni psevdoglej, nastane zaradi spiranja delcev v globino, kjer tvori neprepustni sloj za vodo.

Slika 1: Parcele št: 384, 386, 387 in 388, K.O. 193-Spodnja Ščavnica



Slika 2: Izsek iz prostorskega plana občine Gornja Radgona



Slika 3: 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 2023 – 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 IObčina, <http://info.iobcina.si>

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

Statistični urad RS - podatki o stopnji inflacije

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 zemljišč. V poštrev 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 Gornja Radgona je opaziti občutno rast cen v letih 2021, 2022 in 2023 na nekaterih območjih, predvsem v ravninskem delu.

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 dosežemo 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	0,3500	0,1575	0,69	0,1087	0,0488	0,0146
naknadni	45%	3,0000	0,0600	0,0810	0,70	0,0567	0,0243	0,0073
Koruza	38%	1,3000	0,3100	0,1531	0,86	0,1317	0,0214	0,0064
Vrtnine	4%	4,0000	0,4500	0,0720	0,75	0,0540	0,0180	0,0054
Krompir	3%	4,0000	0,4000	0,0480	0,73	0,0350	0,0130	0,0039
Oljnice	10%	0,4500	0,6500	0,0293	0,76	0,0222	0,0070	0,0021
Subvencija	100%	1,0000	0,0380	0,0380	0,00	0,0000	0,0380	0,0114
Skupaj	100%			0,5789		0,4083	0,1705	0,0512
Skupaj za 100 bonitetnih točk				0,6731		0,4748	0,1983	0,0595

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>
5320388	384 del.	10,00%	-5,00%	0,00%	20,00%	25,00%
2960661	386	10,00%	-5,00%	0,00%	20,00%	25,00%
4640114	387	10,00%	-5,00%	0,00%	20,00%	25,00%
4808149	388	10,00%	-5,00%	0,00%	20,00%	25,00%

11.1 IZRAČUN VREDNOSTI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ PO DOHODKOVNI METODI

Parametri potrebni za izračun vrednosti zemljišča:

V = tržna vrednost v EUR

P = površina parcele

čd = (čisti dobiček na m² na najboljših zemljiščih – 0,0595 EUR/ m²)

F.zemlj = faktor zemljišča

F.ekd = ekonomski dejavniki

p.d. = pričakovan donos (1,50 %)

$$V = \frac{P * \text{čd} * f. \text{ekd} * F. \text{zemlj}}{p. d}$$

ID parcele	Št.parcele	Vrsta rabe	Površina	F.zemlj.	ED	Delež	Vrednost deleža
5320388	384 del.	Ohišnica	2084 m ²	48	1,25	1/1	4.962,83 EUR
2960661	386	Ohišnica	680 m ²	48	1,25	1/1	1.619,35 EUR
4640114	387	Njiva	1190 m ²	48	1,25	1/1	2.833,86 EUR
4808149	388	Njiva	50 m ²	48	1,25	1/1	119,07 EUR
SKUPAJ							9.535,11 EUR

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 prodajen 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, 27/17, 79/17,44/22 in 78/23).

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.

<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	193-Spodnja Ščavnica	193-Spodnja Ščavnica	193-Spodnja Ščavnica	193-Spodnja Ščavnica
Transakcija		690427	751143	751790
Št. Parcele	384 del.	1307	237,235/1,239,236/1	1576
Prodajna cena		5.416,00 €	25.000,00 €	3.643,56 €
Datum posla		Februar 2023	Julij 2023	Avgust 2023
Velikost zemljišča	2084	2708	10457	1214
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,0000 €	2,3907 €	3,0013 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,20	1,20	1,20
Dostop do zemljišča		0,95	0,95	0,95
Koriščenje zemljišča		1,10	1,10	1,10
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	0,90	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,053	1,005	1,004
Faktor prilagoditve		1,320	1,134	1,259
Primerjalna vrednost		2,641 €	2,712 €	3,779 €
Faktor uteži		0,25	0,5	0,25
Izbrana vrednost	2,9607 €	0,6602 €	1,3558 €	0,9447 €
Vrednost deleža	6.170,10 €			

<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	193-Spodnja Ščavnica	193-Spodnja Ščavnica	193-Spodnja Ščavnica	193-Spodnja Ščavnica
Transakcija		690427	751143	751790
Št. Parcele	386	1307	237,235/1,239,236/1	1576
Prodajna cena		5.416,00 €	25.000,00 €	3.643,56 €
Datum posla		Februar 2023	Julij 2023	Avgust 2023
Velikost zemljišča	680	2708	10457	1214
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,0000 €	2,3907 €	3,0013 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,20	1,20	1,20
Dostop do zemljišča		0,95	0,95	0,95
Koriščenje zemljišča		1,10	1,10	1,10
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	0,90	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,053	1,005	1,004
Faktor prilagoditve		1,320	1,134	1,259
Primerjalna vrednost		2,641 €	2,712 €	3,779 €
Faktor uteži		0,25	0,5	0,25
Izbrana vrednost	2,9607 €	0,6602 €	1,3558 €	0,9447 €
Vrednost deleža	2.013,28 €			

<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	193-Spodnja Ščavnica	193-Spodnja Ščavnica	193-Spodnja Ščavnica	193-Spodnja Ščavnica
Transakcija		690427	751143	751790
Št. Parcele	387	1307	237,235/1,239,236/1	1576
Prodajna cena		5.416,00 €	25.000,00 €	3.643,56 €
Datum posla		Februar 2023	Julij 2023	Avgust 2023
Velikost zemljišča	1190	2708	10457	1214
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,0000 €	2,3907 €	3,0013 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,20	1,20	1,20
Dostop do zemljišča		0,95	0,95	0,95
Koriščenje zemljišča		1,10	1,10	1,10
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	0,90	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,053	1,005	1,004
Faktor prilagoditve		1,320	1,134	1,259
Primerjalna vrednost		2,641 €	2,712 €	3,779 €
Faktor uteži		0,25	0,5	0,25
Izbrana vrednost	2,9607 €	0,6602 €	1,3558 €	0,9447 €
Vrednost deleža	3.523,23 €			

<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	193-Spodnja Ščavnica	193-Spodnja Ščavnica	193-Spodnja Ščavnica	193-Spodnja Ščavnica
Transakcija		690427	751143	751790
Št. Parcele	388	1307	237,235/1,239,236/1	1576
Prodajna cena		5.416,00 €	25.000,00 €	3.643,56 €
Datum posla		Februar 2023	Julij 2023	Avgust 2023
Velikost zemljišča	50	2708	10457	1214
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,0000 €	2,3907 €	3,0013 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,20	1,20	1,20
Dostop do zemljišča		0,95	0,95	0,95
Koriščenje zemljišča		1,10	1,10	1,10
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	0,90	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,053	1,005	1,004
Faktor prilagoditve		1,320	1,134	1,259
Primerjalna vrednost		2,641 €	2,712 €	3,779 €
Faktor uteži		0,25	0,5	0,25
Izbrana vrednost	2,9607 €	0,6602 €	1,3558 €	0,9447 €
Vrednost deleža	148,04 €			

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
5320388	384 del.	Ohišnica	2084 m ²	4.962,83 €	0,30	6.170,10 €	0,70	5.807,92 €
2960661	386	Ohišnica	680 m ²	1.619,35 €	0,30	2.013,28 €	0,70	1.895,10 €
4640114	387	Njiva	1190 m ²	2.833,86 €	0,30	3.523,23 €	0,70	3.316,42 €
4808149	388	Njiva	50 m ²	119,07 €	0,30	148,04 €	0,70	139,35 €

14 KONČNA TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
5320388	384 del.	193-Spodnja Ščavnica	Ohišnica	2084 m ²	1/1	5.807,92 €
2960661	386	193-Spodnja Ščavnica	Ohišnica	680 m ²	1/1	1.895,10 €
4640114	387	193-Spodnja Ščavnica	Njiva	1190 m ²	1/1	3.316,42 €
4808149	388	193-Spodnja Ščavnica	Njiva	50 m ²	1/1	139,35 €
SKUPAJ						11.158,79 €

15 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV VSEH ZEMLJIŠČ ZNAŠA SKUPAJ na dan 27.oktober 2023

PV = 11.158,79 EUR

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

