

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

Številka: 63-C-2024

Cezanjevci, 3. november 2024

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 Ljutomeru, dne 1. oktobra 2024

Zadeva: I 103/2024

Upnik:

REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 LJUBLJANA

Dolžnik:

Anton SLANA, Stara Nova vas 25a, 9242 KRIŽEVCI PRI LJUTOMERU

Valuta cenitve: 3. november 2024

Ogled zemljišč:

Ogled vseh zemljišč je bil opravljen dne 21. oktobra 2024.

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

Prisotni na ogledu:

Ogleda se je udeležil Anton SLANA.

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
4745668	719	232-Stara Nova vas	Njiva	5875 m ²	1/4	4.285,43 €
4913591	720	232-Stara Nova vas	Njiva	169 m ²	1/4	123,28 €
4074948	906/1	232-Stara Nova vas	Njiva	545 m ²	5/24	331,28 €
2394786	907/2	232-Stara Nova vas	Njiva	5071 m ²	5/24	3.082,47 €
4745667	361/2	232-Stara Nova vas	Travnik	128 m ²	1/4	124,84 €
1293445	1291	232-Stara Nova vas	Njiva	5609 m ²	1/1	15.703,29 €
1623494	567/18	230-Vučja vas	Njiva	3387 m ²	1/1	9.381,92 €
SKUPAJ						33.032,51 €

4 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV VSEH ZEMLJIŠČ SKUPAJ ZNAŠA na dan 3.november 2024

PV = 33.032,51 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 gozdarske stroke razdelila glede na ugotovitve ob ogledu dokumentacije, prostorskih planov občine Križevci in na terenskem ogledu zemljišč po ključu, kot je prikazan v spodnji tabeli.

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Cenilec
4745668	719	232-Stara Nova vas	Miran TORIČ
1293445	1291	232-Stara Nova vas	Miran TORIČ
4470691	1119/2	232-Stara Nova vas	Štefan KOVAČ
4074948	906/1	232-Stara Nova vas	Miran TORIČ
607858	1119/1	232-Stara Nova vas	Štefan KOVAČ
4913591	720	232-Stara Nova vas	Miran TORIČ
2394786	907/2	232-Stara Nova vas	Miran TORIČ
4745667	361/2	232-Stara Nova vas	Miran TORIČ
1623494	567/18	230-Vučja vas	Miran TORIČ

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	4745668	719	232-Stara Nova vas	5875 m ²	71	Njiva
2	4913591	720	232-Stara Nova vas	169 m ²	77	Njiva
3	4074948	906/1	232-Stara Nova vas	545 m ²	61	Njiva
4	2394786	907/2	232-Stara Nova vas	5071 m ²	60	Njiva
5	4745667	361/2	232-Stara Nova vas	128 m ²	76	Travnik
6	1293445	1291	232-Stara Nova vas	5609 m ²	76	Njiva
7	1623494	567/18	230-Vučja vas	3387 m ²	61	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 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 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 in 2

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
4745668	719	232-Stara Nova vas	5875 m ²	71	Njiva
4913591	720	232-Stara Nova vas	169 m ²	77	Njiva

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
4745668	719	Anton SLANA	1/4	Kmetijsko zemljišče
4913591	720	Anton SLANA	1/4	Kmetijsko zemljišče

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

Obe parceli se nahajata zahodno od naselja Stara Nova vas v smeri Dobrave. Parceli sta v naravi njivi in tvorita celoto. Celotna površina je nekoliko ukrivljene oblike, ki pa ne moti obdelave. Površina je ravna, brez večjih depresij, v katerih bi zastajala voda

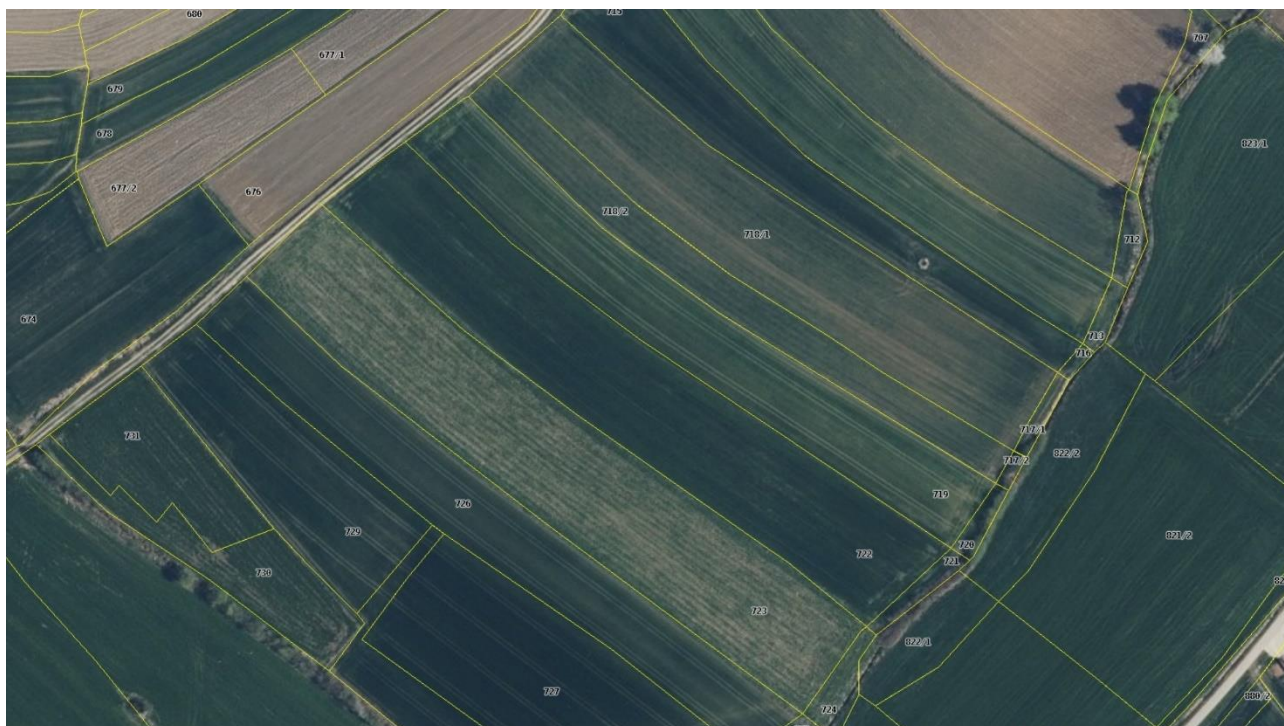
Obe parceli kot celota imata urejen dostop, prav tako je možna uporaba vse kmetijske mehanizacije.

Na tem območju se pojavlja ravninski psevdoglej, ki je srednje globok in srednje močan. Matična osnova so gline in ilovice. Gre za globoka, ilovnata, srednje težka, kjer prevladujejo ilovnati delci.

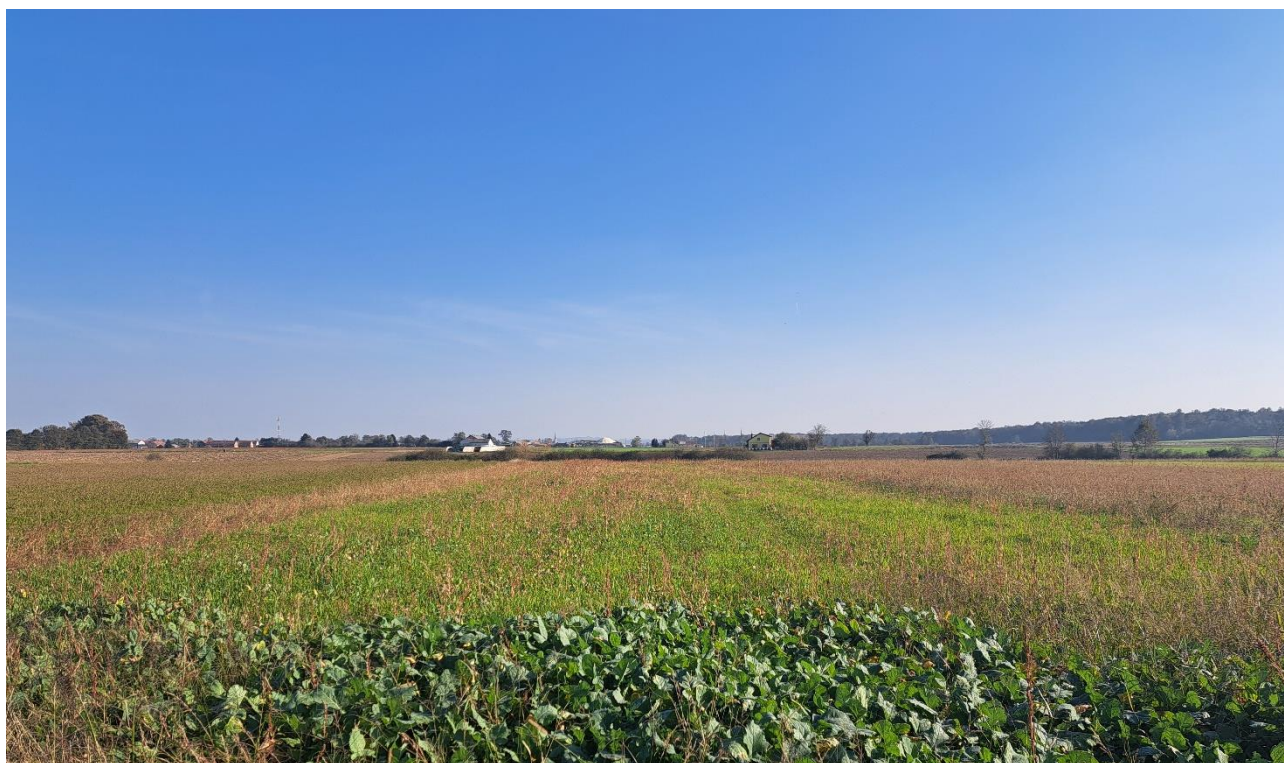
Na takih tleh se meljasti delci izpirajo v globino, kjer tvorijo neprepustni sloj, ki ne prepušča meteorne vode v globino. Zaradi tega so tla lahko po daljšem deževju dalj časa zasičena z vodo in neprimerna za obdelavo.

To so dobra tla za kmetijsko pridelavo, ki so sposobna zadrževati tudi večjo količino vode v poletnih mesecih.

Slika 1: Parcele št: 719 in 720, K.O. 232-Stara Nova vas



Slika 2: Fotografija parcel, posneta ob ogledu

Parcele pod zap. št. 3 in 4

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
4074948	906/1	232-Stara Nova vas	545 m ²	61	Njiva
2394786	907/2	232-Stara Nova vas	5071 m ²	60	Njiva

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
4074948	906/1	Anton SLANA	5/24	Kmetijsko zemljišče
2394786	907/2	Anton SLANA	5/24	Kmetijsko zemljišče

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

Obe parceli se nahajata zahodno od naselja Stara Nova vas v smeri Dobrave. Parceli sta v naravi njivi in tvorita celoto. Celotna površina je skoraj pravilne oblike. Površina je ravna, nekoliko izbočena, vendar brez večjih depresij, v katerih bi zastajala voda

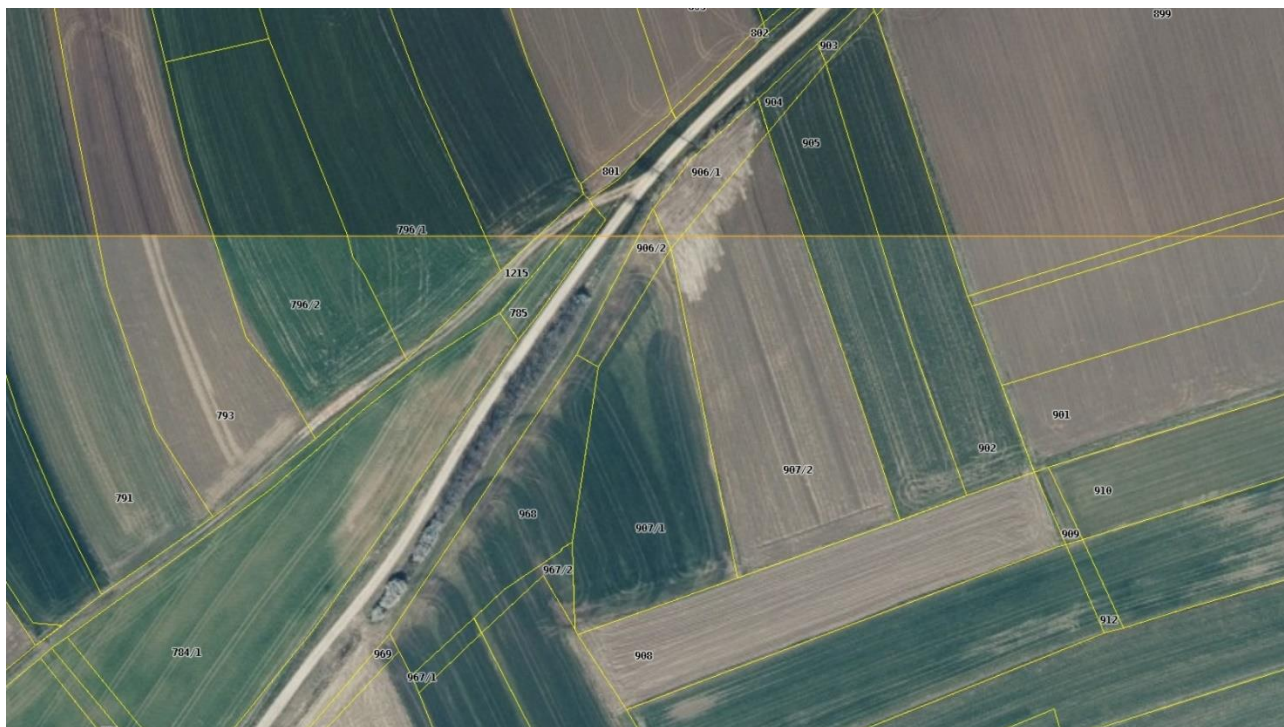
Obe parceli kot celota imata urejen dostop, prav tako je možna uporaba vse kmetijske mehanizacije.

Na tem območju se pojavlja ravninski psevdoglej, ki je srednje globok in srednje močan. Matična osnova so gline in ilovice. Gre za globoka, ilovnata, srednje težka, kjer prevladujejo ilovnati delci.

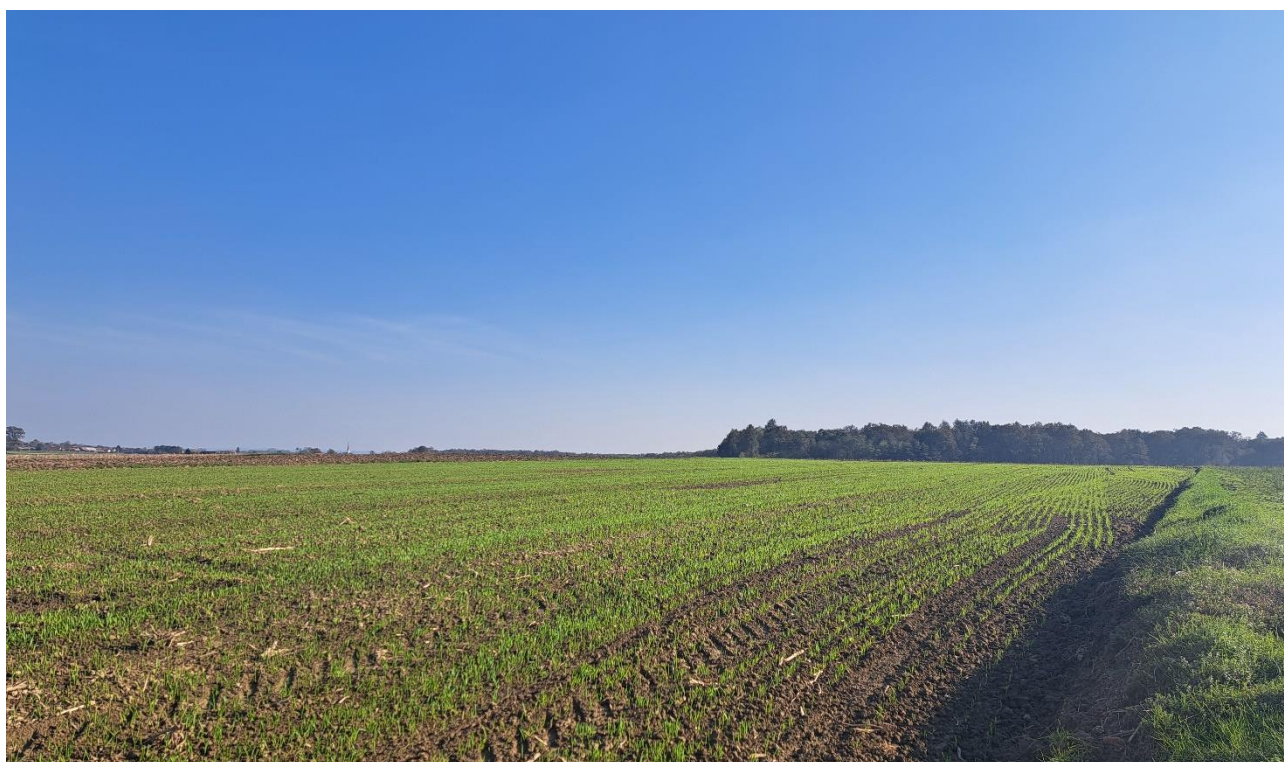
Na takih tleh se meljasti delci izpirajo v globino, kjer tvorijo neprepustni sloj, ki ne prepušča meteorne vode v globino. Zaradi tega so tla lahko po daljšem deževju dalj časa zasičena z vodo in neprimerna za obdelavo.

To so dobra tla za kmetijsko pridelavo, ki so sposobna zadrževati tudi večjo količino vode v poletnih mesecih.

Slika 3: Parcele št: 906/1 in 907/2, K.O. 232-Stara Nova vas



Slika 4: Fotografija parcel, posneta ob ogledu



Parcele pod zap. št. 5

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
4745667	361/2	232-Stara Nova vas	128 m ²	76	Travnik

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
4745667	361/2	Anton SLANA	1/4	Kmetijsko zemljišče

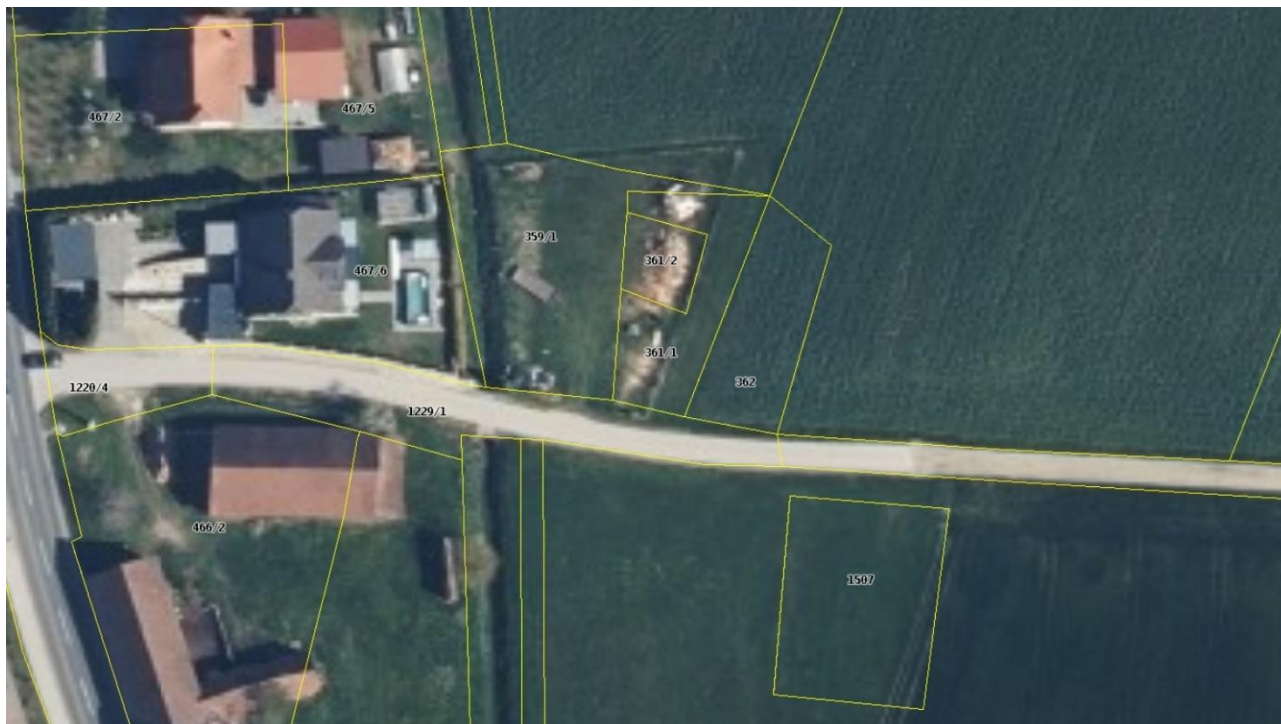
Ob terenskem ogledu, ortoposnetkov in pri pregledu dokumentacije o zemljišču sem ugotovil naslednje:

Parcela se nahaja v bližini stanovanjskih in gospodarskih objektov v naselju Stara Nova vas. Parcela je v naravi travnik, ki je bil v času ogleda pokošen. Površina skupaj s sosednjimi parcelami je ograjena in ločena od njivskih površin, tako da je verjetno mišljeno, da se lahko uporablja tudi kot ohišnica. Površina je ravna in brez depresij. Dostop do parcele je možen samo preko sosednjih parcel, bi pa bila možna uporaba kmetijske mehanizacije in ureditev njivske površine, s tem da se mora odstraniti ograja.

Na tem delu se pojavljajo obrečna distrična rjava tla na ilovnatem aluviju, ki so lahko globoko oglejena. Matična osnova so prodi in peski. Gre za srednje globoka, ilovnata, srednje težka, kjer prevladujejo ilovnati delci.

To so dobra tla za kmetijsko pridelavo, ki so sposobna tudi v sušnem obdobju zadrževati vodo.

Slika 5: Parcela št: 361/2, K.O. 232-Stara Nova vas



Slika 6: Fotografija parcel, posneta ob ogledu

Parcela pod zap. št. 6

<i>ID parcele</i>	<i>Št. Parcele</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>	<i>Bon. točke</i>	<i>Stanje v naravi</i>
1293445	1291	232-Stara Nova vas	5609 m ²	76	Njiva

<i>ID parcele</i>	<i>Št. parcele</i>	<i>Lastnik</i>	<i>Delež</i>	<i>Namembnost zemljišča v prostorskih planih</i>
1293445	1291	Anton SLANA	1/1	Kmetijsko zemljišče

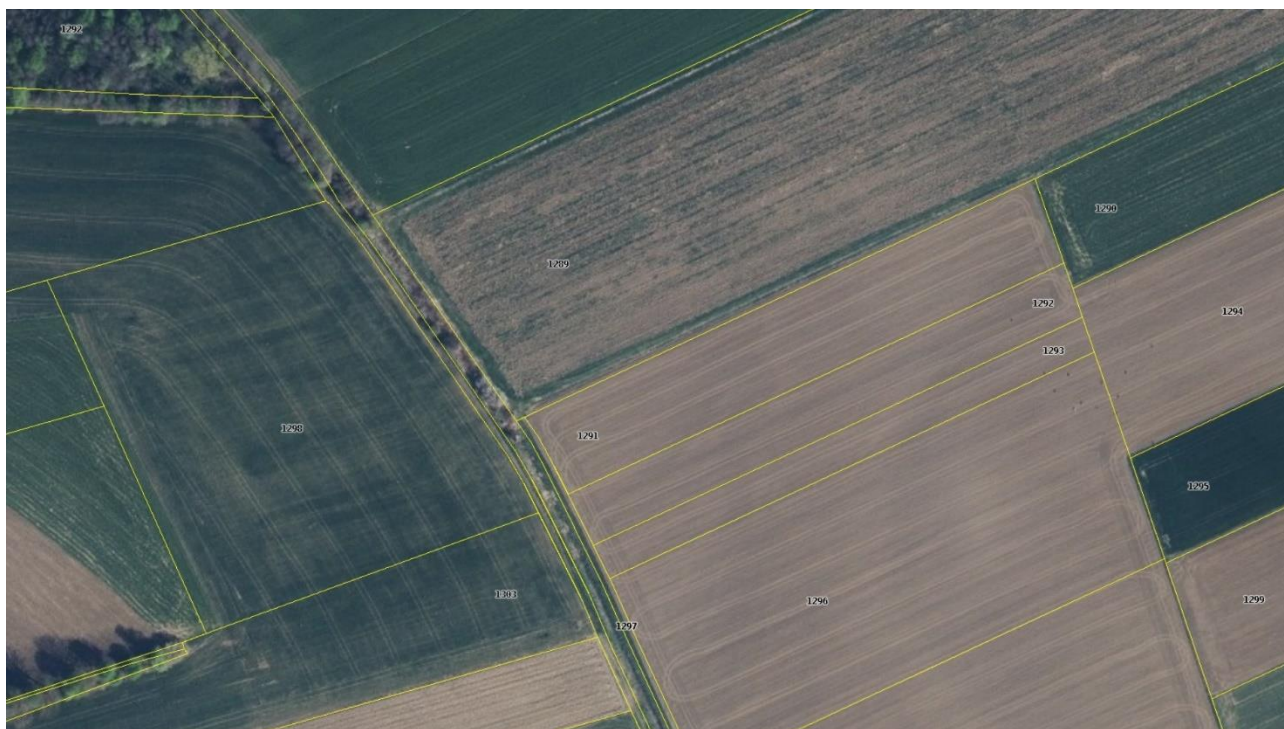
Ob terenskem ogledu, ortoposnetkov in pri pregledu dokumentacije o zemljišču sem ugotovil naslednje:

Parcela se nahaja vzhodno od naselja Stara Nova vas v smeri naselja Bunčani. Parcela je v naravi njiva, ki je bila v času ogleda obdelana. Celotna površina je pravilne oblike, ravna, in brez depresij. Parcela ima urejen dostop po poljski poti, ki obstaja v naravi, vendar ni gramozirana. Prav tako je možna uporaba vse kmetijske mehanizacije.

Na tem delu se pojavljajo obrečna distrična rjava tla na ilovnatem aluviju, ki so lahko globoko oglejena. Matična osnova so prodi in peski. Gre za srednje globoka, ilovnata, srednje težka, kjer prevladujejo ilovnati delci.

To so dobra tla za kmetijsko pridelavo, ki so sposobna tudi v sušnem obdobju zadrževati vodo.

Slika 7: Parcela št: 1291, K.O. 232-Stara Nova vas



Slika 8: Fotografija parcele, posneta ob ogledu



Parcele pod zap. št. 7

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
1623494	567/18	230-Vučja vas	3387 m ²	61	Njiva

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
1623494	567/18	Anton SLANA	1/1	Kmetijsko zemljišče

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

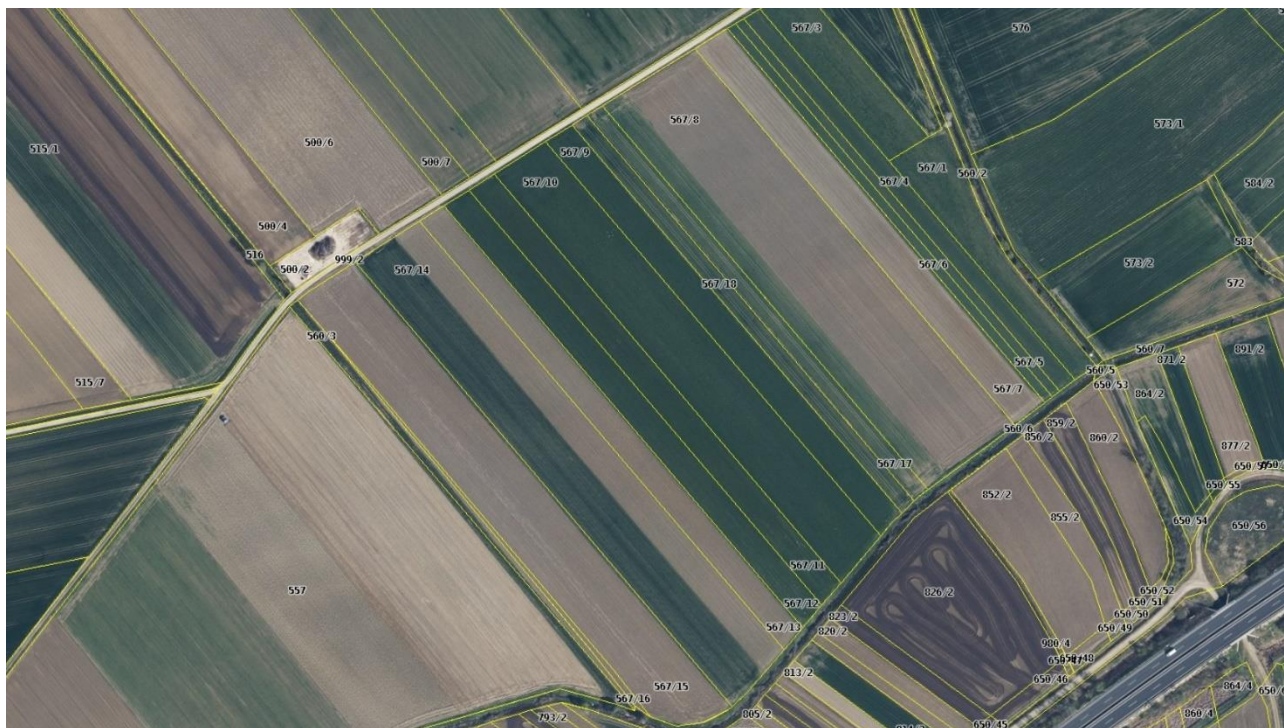
Parcela se nahaja zahodno od naselja Vučja vas. Parcela je v naravi njiva, ki je bila v času ogleda obdelana. Celotna površina je skoraj pravilne oblike. Celotna površina je pravilne oblike, ravna, in brez depresij.

Parcela ima urejen dostop, prav tako je možna uporaba vse kmetijske mehanizacije.

Na tem območju se pojavlja ravninski psevdoglej, ki je srednje globok in srednje močan. Matična osnova so gline in ilovice. Gre za globoka, ilovnata, srednje težka, kjer prevladujejo ilovnati delci.

Na takih tleh se meljasti delci izpirajo v globino, kjer tvorijo neprepustni sloj, ki ne prepušča meteorne vode v globino. Zaradi tega so tla lahko po daljšem deževju dalj časa zasičena z vodo in neprimerna za obdelavo.

Slika 9: Parcela št: 567/18, K.O. 230-Vučja vas



Slika 10: 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 2024 – 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 2022

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 in Ljutomer 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 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</i>	<i>Pridelek</i>	<i>Cena</i>	<i>Vrednost</i>	<i>Stroški</i>	<i>Stroški</i>	<i>Dohodek</i>	<i>Dobiček</i>
	<i>zastopnosti</i>	<i>kg/m²</i>	<i>EUR/kg</i>	<i>EUR/kg</i>	<i>%</i>	<i>EUR/m²</i>	<i>EUR/m²</i>	<i>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
Koruzna	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>
4745668	719	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4913591	720	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4074948	906/1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2394786	907/2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4745667	361/2	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	20,00%
1293445	1291	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1623494	567/18	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

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 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.

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana površina	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	232-Stara Nova vas	232-Stara Nova vas	230-Vučja vas	231-Bučječovci
Transakcija		822698	790640	759068
Št. Parcele	719	1492	1259,1260	1152/2,1163,1151/2,1153/2
Prodajna cena		16.000,00 €	39.000,00 €	6.500,00 €
Datum posla		Maj 2024	Oktober 2023	Oktober 2023
Velikost zemljišča	5875	5293	13250	2414
Delež	1/4	1/1	1/1	1/1
cena na m2		3,0229 €	2,9434 €	2,6926 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	1,05
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		1,00	1,00	1,05
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	0,95	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,000	1,000	1,000
Faktor prilagoditve		1,000	0,950	1,103
Primerjalna vrednost		3,023 €	2,796 €	2,969 €
Faktor uteži		0,5	0,25	0,25
Izbrana vrednost	2,9526 €	1,5114 €	0,6991 €	0,7422 €
Vrednost deleža	4.336,63 €			

<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	232-Stara Nova vas	232-Stara Nova vas	230-Vučja vas	231-Bučecovci
Transakcija		822698	790640	759068
Št. Parcele	720	1492	1259,1260	1152/2,1163,1151/2,1153/2
Prodajna cena		16.000,00 €	39.000,00 €	6.500,00 €
Datum posla		Maj 2024	Oktober 2023	Oktober 2023
Velikost zemljišča	169	5293	13250	2414
Delež	1/4	1/1	1/1	1/1
cena na m2		3,0229 €	2,9434 €	2,6926 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	1,05
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		1,00	1,00	1,05
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	0,95	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,000	1,000	1,000
Faktor prilagoditve		1,000	0,950	1,103
Primerjalna vrednost		3,023 €	2,796 €	2,969 €
Faktor uteži		0,5	0,25	0,25
Izbrana vrednost	2,9526 €	1,5114 €	0,6991 €	0,7422 €
Vrednost deleža	124,75 €			

<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	232-Stara Nova vas	232-Stara Nova vas	230-Vučja vas	231-Bučecovci
Transakcija		822698	790640	759068
Št. Parcele	906/1	1492	1259,1260	1152/2,1163,1151/2,1153/2
Prodajna cena		16.000,00 €	39.000,00 €	6.500,00 €
Datum posla		Maj 2024	Oktober 2023	Oktober 2023
Velikost zemljišča	545	5293	13250	2414
Delež	5/24	1/1	1/1	1/1
cena na m2		3,0229 €	2,9434 €	2,6926 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	1,05
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		1,00	1,00	1,05
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	0,95	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,000	1,000	1,000
Faktor prilagoditve		1,000	0,950	1,103
Primerjalna vrednost		3,023 €	2,796 €	2,969 €
Faktor uteži		0,5	0,25	0,25
Izbrana vrednost	2,9526 €	1,5114 €	0,6991 €	0,7422 €
Vrednost deleža	335,24 €			

<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	232-Stara Nova vas	232-Stara Nova vas	230-Vučja vas	231-Bučevčevci
Transakcija		822698	790640	759068
Št. Parcele	907/2	1492	1259,1260	1152/2,1163,1151/2,1153/2
Prodajna cena		16.000,00 €	39.000,00 €	6.500,00 €
Datum posla		Maj 2024	Oktober 2023	Oktober 2023
Velikost zemljišča	5071	5293	13250	2414
Delež	5/24	1/1	1/1	1/1
cena na m2		3,0229 €	2,9434 €	2,6926 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	1,05
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		1,00	1,00	1,05
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	0,95	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,000	1,000	1,000
Faktor prilagoditve		1,000	0,950	1,103
Primerjalna vrednost		3,023 €	2,796 €	2,969 €
Faktor uteži		0,5	0,25	0,25
Izbrana vrednost	2,9526 €	1,5114 €	0,6991 €	0,7422 €
Vrednost deleža	3.119,30 €			

<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	232-Stara Nova vas	232-Stara Nova vas	235-Iljaševci	231-Bučevčevci
Transakcija		822698	791893	759068
Št. Parcele	361/2	1492	424/4	1152/2,1163,1151/2,1153/2
Prodajna cena		16.000,00 €	2.025,00 €	6.500,00 €
Datum posla		Maj 2024	November	Oktober 2023
Velikost zemljišča	128	5293	405	2414
Delež	1/4	1/1	1/1	1/1
cena na m2		3,0229 €	5,0000 €	2,6926 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,20	1,00	1,20
Dostop do zemljišča		0,90	1,00	0,90
Koriščenje zemljišča		1,00	1,00	1,00
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	1,00	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,000	1,000	1,000
Faktor prilagoditve		1,080	1,000	1,080
Primerjalna vrednost		3,265 €	5,000 €	2,908 €
Faktor uteži		0,25	0,5	0,25
Izbrana vrednost	4,0432 €	0,8162 €	2,5000 €	0,7270 €
Vrednost deleža	129,38 €			

<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	232-Stara Nova vas	232-Stara Nova vas	230-Vučja vas	231-Buččevci
Transakcija		822698	790640	759068
Št. Parcele	1291	1492	1259,1260	1152/2,1163,1151/2,1153/2
Prodajna cena		16.000,00 €	39.000,00 €	6.500,00 €
Datum posla		Maj 2024	Oktober 2023	Oktober 2023
Velikost zemljišča	5609	5293	13250	2414
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		3,0229 €	2,9434 €	2,6926 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	1,05
Dostop do zemljišča		0,95	0,95	0,95
Koriščenje zemljišča		1,00	1,00	1,05
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		1,00	0,95	1,00
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,000	1,000	1,000
Faktor prilagoditve		0,950	0,903	1,047
Primerjalna vrednost		2,872 €	2,656 €	2,820 €
Faktor uteži		0,5	0,25	0,25
Izbrana vrednost	2,8050 €	1,4359 €	0,6641 €	0,7050 €
Vrednost deleža	15.733,25 €			

<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	230-Vučja vas	232-Stara Nova vas	230-Vučja vas	231-Buččevci
Transakcija		822698	790640	759068
Št. Parcele	567/18	1492	1259,1260	1152/2,1163,1151/2,1153/2
Prodajna cena		16.000,00 €	39.000,00 €	6.500,00 €
Datum posla		Maj 2024	Oktober 2023	Oktober 2023
Velikost zemljišča	3387	5293	13250	2414
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		3,0229 €	2,9434 €	2,6926 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	1,05
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	0,95
Koriščenje zemljišča		1,00	1,00	1,05
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		0,95	0,90	0,95
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,000	1,000	1,000
Faktor prilagoditve		0,950	0,900	0,995
Primerjalna vrednost		2,872 €	2,649 €	2,679 €
Faktor uteži		0,5	0,25	0,25
Izbrana vrednost	2,7679 €	1,4359 €	0,6623 €	0,6698 €
Vrednost deleža	9.374,88 €			

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
4745668	719	Njiva	5875 m ²	4.080,62 €	0,20	4.336,63 €	0,80	4.285,43 €
4913591	720	Njiva	169 m ²	117,38 €	0,20	124,75 €	0,80	123,28 €
4074948	906/1	Njiva	545 m ²	315,45 €	0,20	335,24 €	0,80	331,28 €
2394786	907/2	Njiva	5071 m ²	2.935,15 €	0,20	3.119,30 €	0,80	3.082,47 €
4745667	361/2	Travnik	128 m ²	106,69 €	0,20	129,38 €	0,80	124,84 €
1293445	1291	Njiva	5609 m ²	15.583,45 €	0,20	15.733,25 €	0,80	15.703,29 €
1623494	567/18	Njiva	3387 m ²	9.410,08 €	0,20	9.374,88 €	0,80	9.381,92 €

14 KONČNA TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ

ID parcele	Št.parcele	K..O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
4745668	719	232-Stara Nova vas	Njiva	5875 m ²	1/4	4.285,43 €
4913591	720	232-Stara Nova vas	Njiva	169 m ²	1/4	123,28 €
4074948	906/1	232-Stara Nova vas	Njiva	545 m ²	5/24	331,28 €
2394786	907/2	232-Stara Nova vas	Njiva	5071 m ²	5/24	3.082,47 €
4745667	361/2	232-Stara Nova vas	Travnik	128 m ²	1/4	124,84 €
1293445	1291	232-Stara Nova vas	Njiva	5609 m ²	1/1	15.703,29 €
1623494	567/18	230-Vučja vas	Njiva	3387 m ²	1/1	9.381,92 €
SKUPAJ						33.032,51 €

15 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV VSEH ZEMLJIŠČ SKUPAJ ZNAŠA na dan 3.november 2024

PV = 33.032,51 EUR



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