

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

Številka: 62-C-2023

Cezanjevci, 10. januar 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 Murski Soboti, dne 5. decembra 2023

Zadeva: I 424/2019, pristop I 450/2019, I 305/2022

Upniki:

1. POSOJILNICA BANK EGEN, Paulitschgasse 5-7 5-7 0, 9020 CELOVEC, AVSTRIJA
2. PORSCHE LEASING SLO, d.o.o., Verovškova ulica 74, 1000 LJUBLJANA
3. Branko GORNJEC, Vanča vas 46a, 9251 TIŠINA

Dolžnik:

Boris BOKAN, Stettnerstrasse 30, 81549 München, NEMČIJA

Valuta cenitve: 10.januar 2024

Ogled zemljišč:

Ogled vseh zemljišč je bil opravljen dne 4.januarja 2024.

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
7218296	525/5	70-Skakovci	Travnik	2230 m ²	1/1	5.534,88 €
7218297	525/13 del.	70-Skakovci	Travnik	339 m ²	1/1	1.504,39 €
7218298	525/6 del.	70-Skakovci	Travnik	85 m ²	1/1	377,21 €
7218299	525/12 del.	70-Skakovci	Travnik	214 m ²	1/1	949,68 €
7218300	525/11 del.	70-Skakovci	Travnik	79 m ²	1/1	350,58 €
SKUPAJ						8.716,74 €

4 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV VSEH ZEMLJIŠČ ZNAŠA SKUPAJ na dan 10.januar 2024

PV = 8.716,74 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 Cankova in na terenskem ogledu zemljišč po ključu, kot je prikazan v spodnji tabeli.

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Cenilec
7244781	177/1	70-Skakovci	Janez BRUNČIČ
7244782	177/2	70-Skakovci	Janez BRUNČIČ
7218314	525/3	70-Skakovci	Janez BRUNČIČ
7218315	525/4	70-Skakovci	Janez BRUNČIČ
7218296	525/5	70-Skakovci	Miran TORIČ
7218297	525/13	70-Skakovci	Janez BRUNČIČ, Miran TORIČ
7218298	525/6	70-Skakovci	Janez BRUNČIČ, Miran TORIČ
7218299	525/12	70-Skakovci	Janez BRUNČIČ, Miran TORIČ
7218300	525/11	70-Skakovci	Janez BRUNČIČ, Miran TORIČ
7218301	525/9	70-Skakovci	Janez BRUNČIČ
7218302	525/10	70-Skakovci	Janez BRUNČIČ
7218303	525/8	70-Skakovci	Janez BRUNČIČ
7218304	525/7	70-Skakovci	Janez BRUNČIČ

Parcele št: 525/13, 525/6, 525/12 in 525/11 sva si cenilcem gradbene stroke razdelila v skladu s prostorskih planom občine Cankova 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
7218297	525/13	70-Skakovci	684 m ²

Vrsta rabe	Površina	Gradbeni del	Kmetijski del
Stavbno zemljišče, Travnik	684 m ²	345 m ²	339 m ²

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Površina
7218298	525/6	70-Skakovci	822 m ²

Vrsta rabe	Površina	Gradbeni del	Kmetijski del
Stavbno zemljišče, Travnik	822 m ²	737 m ²	85 m ²

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Površina
7218299	525/12	70-Skakovci	625 m ²

Vrsta rabe	Površina	Gradbeni del	Kmetijski del
Stavbno zemljišče, Travnik	625 m ²	511 m ²	214 m ²

<i>ID parcele</i>	<i>Št. parcele</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>
7218300	525/11	70-Skakovci	628 m ²

<i>Vrsta rabe</i>	<i>Površina</i>	<i>Gradbeni del</i>	<i>Kmetijski del</i>
Stavbno zemljišče, Travnik	628 m ²	549 m ²	79 m ²

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

<i>Zap. št.</i>	<i>ID parcele</i>	<i>Št. parcele</i>	<i>K.O.</i>	<i>Površina</i>	<i>Bon. točke</i>	<i>Stanje v naravi</i>
1	7218296	525/5	70-Skakovci	2230 m ²	74	Travnik
2	7218297	525/13 del.	70-Skakovci	339 m ²	74	Travnik
	7218298	525/6 del.	70-Skakovci	85 m ²	74	Travnik
	7218299	525/12 del.	70-Skakovci	214 m ²	74	Travnik
	7218300	525/11 del.	70-Skakovci	79 m ²	74	Travnik

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 dosegamo 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 5

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
7218296	525/5	70-Skakovci	2230 m ²	74	Travnik
7218297	525/13 del.	70-Skakovci	339 m ²	74	Travnik
7218298	525/6 del.	70-Skakovci	85 m ²	74	Travnik
7218299	525/12 del.	70-Skakovci	214 m ²	74	Travnik
7218300	525/11 del.	70-Skakovci	79 m ²	74	Travnik

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
7218296	525/5	Boris BOKAN	1/1	Kmetijsko zemljišče
7218297	525/13 del.	Boris BOKAN	1/1	Kmetijsko zemljišče
7218298	525/6 del.	Boris BOKAN	1/1	Kmetijsko zemljišče
7218299	525/12 del.	Boris BOKAN	1/1	Kmetijsko zemljišče
7218300	525/11 del.	Boris BOKAN	1/1	Kmetijsko zemljišče

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

Parcele se nahajajo v naselju Skakovci v bližini stanovanjskih objektov in športnega igrišča. Parcele so v naravi travnik, ki je bil pred časom poravnan. V prostorskih planih občine Cankova je območje opredeljeno delno kot stavbno delno kot kmetijsko območje, kar je razvidno iz izseka prostorskega plana. Iz prvotne površine je narejenih več parcel pravilne oblike, ki so verjetno namenjene stanovanjski gradnji več objektov. Del parcel je na južni strani opredeljen kot kmetijsko zemljišče, kjer pa je možno urediti ohišnico. Parcela št: 525/5, ki se nahaja južneje od teh parcel, pa je v naravi travnik, ki je iz južne strani omejen z drevesi. Tudi na tej parceli je možno ob morebitni gradnji urediti ohišnico ali pa ostane v rabi kot travnik.

Celotna površina je nekoliko nepravilne oblike, vendar ravna in brez večjih depresij. Zaradi predhodnih del bo verjetno potrebna še poravnava terena, saj je bila preteklosti na to površino navožena zemlja.

Dostop do parcel kot celote je možen po asfaltni poti, prav tako je iz parcelacije razvidno, da je parcela št: 525/6 namenjena dovozni poti do vseh parcel.

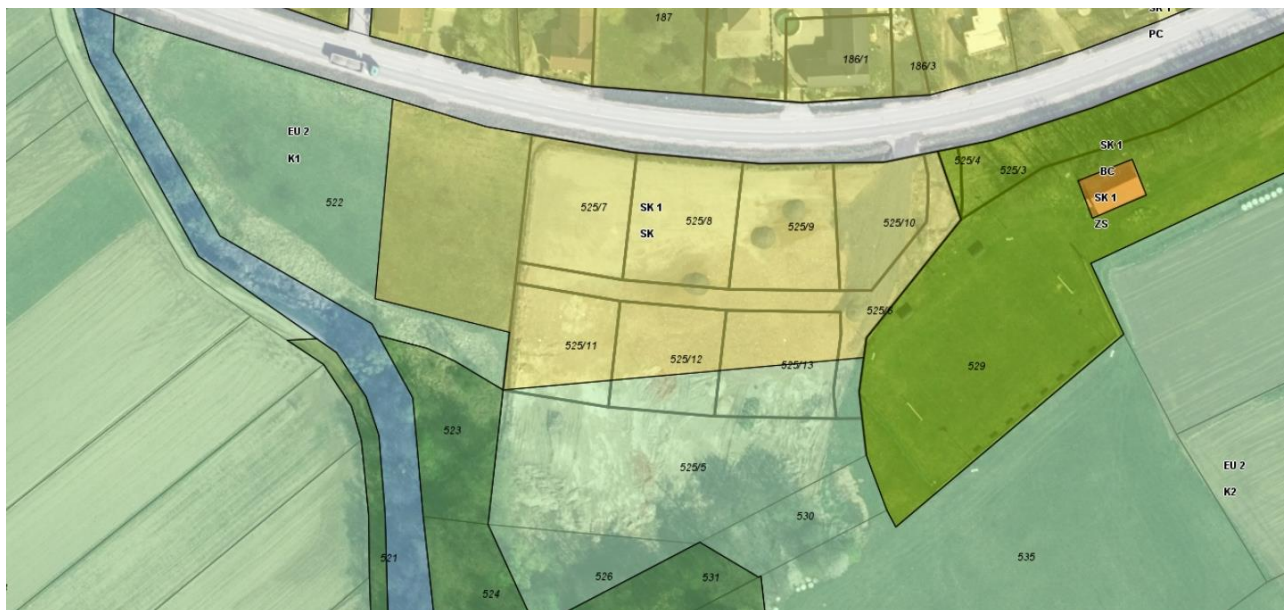
V primeru da parcele ostanejo v rabi kot kmetijsko območje je na vseh parcelah možna uporaba kmetijske mehanizacije.

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 1: Parcele št: 525/5,525/13,525/6,525/12 in 525/11, K.O. 70-Skakovci



Slika 2: Izsek iz prostorskega plana občine Cankova



Slika 3: Fotografija parcel, 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 IObcina, <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 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 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>
7218296	525/5	-10,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	-20,00%
7218297	525/13 del.	20,00%	0,00%	0,00%	20,00%	40,00%
7218298	525/6 del.	20,00%	0,00%	0,00%	20,00%	40,00%
7218299	525/12 del.	20,00%	0,00%	0,00%	20,00%	40,00%
7218300	525/11 del.	20,00%	0,00%	0,00%	20,00%	40,00%

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 (1,5 %)

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

ID parcele	Št.parcele	Vrsta rabe	Površina	F.zemlj.	ED	Delež	Vrednost deleža
7218296	525/5	Travnik	2230 m ²	74	0,80	1/1	5.239,70 EUR
7218297	525/13 del.	Travnik	339 m ²	74	1,40	1/1	1.393,93 EUR
7218298	525/6 del.	Travnik	85 m ²	74	1,40	1/1	349,51 EUR
7218299	525/12 del.	Travnik	214 m ²	74	1,40	1/1	879,94 EUR
7218300	525/11 del.	Travnik	79 m ²	74	1,40	1/1	324,84 EUR
SKUPAJ							8.187,92 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 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, 27/17, 79/17,44/22 in 78/23).

Za primerljive prodaje izberem vsaj 3 prodaje, ki se najbolj približajo ocenjevanim 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	70-Skakovci	70-Skakovci	70-Skakovci	71-Strukovci
Transakcija		754908	641498	646269
Št. Parcele	525/5	865,860	579	395
Prodajna cena		30.000,00 €	28.689,00 €	13.000,00 €
Datum posla		Julij 2023	Januar 2022	Marec 2022
Velikost zemljišča	2230	12349	9563	4726
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,4293 €	3,0000 €	2,7507 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		0,90	0,90	0,90
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		0,90	0,90	0,90
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	1,148	1,128
Faktor prilagoditve		0,810	0,930	0,914
Primerjalna vrednost		1,968 €	2,790 €	2,513 €
Faktor uteži		0,25	0,5	0,25
Izbrana vrednost	2,5151 €	0,4919 €	1,3948 €	0,6283 €
Vrednost deleža	5.608,67 €			

<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	70-Skakovci	70-Skakovci	71-Strukovci
Transakcija		754908	641498	646269
Št. Parcele	525/13 del.	865,860	579	395
Prodajna cena		30.000,00 €	28.689,00 €	13.000,00 €
Datum posla		Julij 2023	Januar 2022	Marec 2022
Velikost zemljišča	339	12349	9563	4726
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,4293 €	3,0000 €	2,7507 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,20	1,10	1,10
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		1,30	1,30	1,30
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	1,148	1,128
Faktor prilagoditve		1,560	1,642	1,613
Primerjalna vrednost		3,790 €	4,925 €	4,437 €
Faktor uteži		0,25	0,5	0,25
Izbrana vrednost	4,5192 €	0,9474 €	2,4625 €	1,1093 €
Vrednost deleža	1.532,01 €			

<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	70-Skakovci	70-Skakovci	71-Strukovci
Transakcija		754908	641498	646269
Št. Parcele	525/6 del.	865,860	579	395
Prodajna cena		30.000,00 €	28.689,00 €	13.000,00 €
Datum posla		Julij 2023	Januar 2022	Marec 2022
Velikost zemljišča	85	12349	9563	4726
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,4293 €	3,0000 €	2,7507 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,20	1,10	1,10
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		1,30	1,30	1,30
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	1,148	1,128
Faktor prilagoditve		1,560	1,642	1,613
Primerjalna vrednost		3,790 €	4,925 €	4,437 €
Faktor uteži		0,25	0,5	0,25
Izbrana vrednost	4,5192 €	0,9474 €	2,4625 €	1,1093 €
Vrednost deleža	384,13 €			

<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	70-Skakovci	70-Skakovci	71-Strukovci
Transakcija		754908	641498	646269
Št. Parcele	525/12 del.	865,860	579	395
Prodajna cena		30.000,00 €	28.689,00 €	13.000,00 €
Datum posla		Julij 2023	Januar 2022	Marec 2022
Velikost zemljišča	214	12349	9563	4726
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,4293 €	3,0000 €	2,7507 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,20	1,10	1,10
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		1,30	1,30	1,30
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	1,148	1,128
Faktor prilagoditve		1,560	1,642	1,613
Primerjalna vrednost		3,790 €	4,925 €	4,437 €
Faktor uteži		0,25	0,5	0,25
Izbrana vrednost	4,5192 €	0,9474 €	2,4625 €	1,1093 €
Vrednost deleža	967,11 €			

<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	70-Skakovci	70-Skakovci	71-Strukovci
Transakcija		754908	641498	646269
Št. Parcele	525/11 del.	865,860	579	395
Prodajna cena		30.000,00 €	28.689,00 €	13.000,00 €
Datum posla		Julij 2023	Januar 2022	Marec 2022
Velikost zemljišča	79	12349	9563	4726
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m2		2,4293 €	3,0000 €	2,7507 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,20	1,10	1,10
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		1,30	1,30	1,30
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	1,148	1,128
Faktor prilagoditve		1,560	1,642	1,613
Primerjalna vrednost		3,790 €	4,925 €	4,437 €
Faktor uteži		0,25	0,5	0,25
Izbrana vrednost	4,5192 €	0,9474 €	2,4625 €	1,1093 €
Vrednost deleža	357,02 €			

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
7218296	525/5	Travnik	2230 m ²	5.239,70 €	0,20	5.608,67 €	0,80	5.534,88 €
7218297	525/13 del.	Travnik	339 m ²	1.393,93 €	0,20	1.532,01 €	0,80	1.504,39 €
7218298	525/6 del.	Travnik	85 m ²	349,51 €	0,20	384,13 €	0,80	377,21 €
7218299	525/12 del.	Travnik	214 m ²	879,94 €	0,20	967,11 €	0,80	949,68 €
7218300	525/11 del.	Travnik	79 m ²	324,84 €	0,20	357,02 €	0,80	350,58 €

14 KONČNA TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
7218296	525/5	70-Skakovci	Travnik	2230 m ²	1/1	5.534,88 €
7218297	525/13 del.	70-Skakovci	Travnik	339 m ²	1/1	1.504,39 €
7218298	525/6 del.	70-Skakovci	Travnik	85 m ²	1/1	377,21 €
7218299	525/12 del.	70-Skakovci	Travnik	214 m ²	1/1	949,68 €
7218300	525/11 del.	70-Skakovci	Travnik	79 m ²	1/1	350,58 €
SKUPAJ						8.716,74 €

15 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV VSEH ZEMLJIŠČ ZNAŠA SKUPAJ na dan 10.januar 2024

PV = 8.716,74 EUR

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

