

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

Številka: 22-C-2022

Cezanjevci, 20. oktober 2022

## ***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 13. oktober 2022

**Zadeva:** I 60/2022

**UPNIK:**

REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 LJUBLJANA

**DOLŽNIK:**

Marjan KRALJ, Presika 8e, 9240 LJUTOMER

**Valuta cenitve:** 20. oktober 2022

**Ogled zemljišč:**

Ogled vseh zemljišč je bil opravljen dne 13. oktobra 2022.

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
2415932	41/1 del.	271-Presika	Ohišnica	715 m <sup>2</sup>	1/1	1.847,25 €
3424023	41/2 del.	271-Presika	Travnik	443 m <sup>2</sup>	1/1	1.410,74 €
694357	41/4 del.	271-Presika	Ohišnica	484 m <sup>2</sup>	1/2	675,03 €
<b>SKUPAJ</b>						<b>3.933,02 €</b>

**4 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV ZEMLJIŠČ SKUPAJ ZNAŠA na dan 20.oktober 2022**

**PV = 3.933,02 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 rzdelila glede na ugotovitve ob ogledu dokumentacije, prostorskih planov občine Kuzma in na terenskem ogledu zemljišč po naslednjem ključu.

<b>ID parcele</b>	<b>Št.parcele</b>	<b>K.O.</b>	<b>Cenilec</b>
2415932	41/1	271-Presika	Miran TORIČ, Roman Zadravec
3424023	41/2	271-Presika	Miran TORIČ, Roman Zadravec
694357	41/4	271-Presika	Miran TORIČ, Roman Zadravec
2415933	41/5	271-Presika	Roman Zadravec

Parcele št: 41/1, 41/2 in 41/4 sva si cenilcem gradbene stroke razdelila v skladu s prostorskih planom občine Ljutomer in stanjem v naravi, kot je to prikazano v spodnjih tabelah, kjer vsak cenilec ceni del parcele glede na razdelitev.

<b>ID parcele</b>	<b>Št.parcele</b>	<b>K.O.</b>	<b>Površina</b>
2415932	41/1	271-Presika	1745 m <sup>2</sup>

<b>Vrsta rabe</b>	<b>Površina</b>	<b>Gradbeni del</b>	<b>Kmetijski del</b>
Ohišnica, Stavbišče	1745 m <sup>2</sup>	1030 m <sup>2</sup>	715 m <sup>2</sup>

<b>ID parcele</b>	<b>Št.parcele</b>	<b>K.O.</b>	<b>Površina</b>
3424023	41/2	271-Presika	984 m <sup>2</sup>

<b>Vrsta rabe</b>	<b>Površina</b>	<b>Gradbeni del</b>	<b>Kmetijski del</b>
Travnik	984 m <sup>2</sup>	541 m <sup>2</sup>	443 m <sup>2</sup>

<b>ID parcele</b>	<b>Št.parcele</b>	<b>K.O.</b>	<b>Površina</b>
694354	41/4	271-Presika	1008 m <sup>2</sup>

<b>Vrsta rabe</b>	<b>Površina</b>	<b>Gradbeni del</b>	<b>Kmetijski del</b>
Ohišnica, Stavbišče	1008 m <sup>2</sup>	524 m <sup>2</sup>	484 m <sup>2</sup>

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

<b>Zap. št.</b>	<b>ID parcele</b>	<b>Št. parcele</b>	<b>K.O.</b>	<b>Površina</b>	<b>Bon. točke</b>	<b>Stanje v naravi</b>
1	2415932	41/1 del.	271-Presika	715 m <sup>2</sup>	54	Ohišnica
2	3424023	41/2 del.	271-Presika	443 m <sup>2</sup>	68	Travnik
3	694357	41/4 del.	271-Presika	484 m <sup>2</sup>	54	Ohišnica

## **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 na 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. Upoštevanji 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 TERENU**Parcela pod zap. št. 1 do 3

<b>ID parcele</b>	<b>Št. Parcele</b>	<b>K.O.</b>	<b>Površina</b>	<b>Bon. točke</b>	<b>Stanje v naravi</b>
2415932	41/1 del.	271-Presika	715 m <sup>2</sup>	54	Ohišnica
3424023	41/2 del.	271-Presika	443 m <sup>2</sup>	68	Travnik
694357	41/4 del.	271-Presika	484 m <sup>2</sup>	54	Ohišnica

<b>ID parcele</b>	<b>Št. parcele</b>	<b>Lastnik</b>	<b>Delež</b>	<b>Namembnost zemljišča v prostorskih planih</b>
2415932	41/1 del.	Marjan KRALJ	1/1	Kmetijsko zemljišče (41 %) Stavbno zemljišče (59 %)
3424023	41/2 del.	Marjan KRALJ	1/1	Kmetijsko zemljišče (45 %) Stavbno zemljišče (55 %)
694357	41/4 del.	Marjan KRALJ	1/2	Kmetijsko zemljišče (48 %) Stavbno zemljišče (52 %)

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

Vse parcele se nahajajo v naselju Presika, ki poteka po dolini ob cesti Stročja vas-Miklavž pri Ormožu. Parceli 41/1 in 41/4 tvorita celoto, kjer je na vsaki parceli zgrajena stanovanjska hiša, ostalo zemljišče pa se koristi kot funkcionalno zemljišče oz. ohišnica. V času ogleda sta bili obe hiši nenaseljeni, po izgledu že dalj časa zapuščeni, enako pa je z ohišnico, ki je že dalj časa nepokošena, v preteklosti pa je bil urejen sadovnjak. Vsa površina je primerna le za ohišnico, oz. manjši sadovnjak, za resno kmetijsko pridelavo pa ni primerna zaradi majhnosti, oblike in delno tudi nagiba.

Parcela št: 41/2 je v naravi travnik in je bil v času ogleda pokošen, Glede na to da je del te parcele v prostorskih planih opredeljen kot stavbno zemljišča, je tudi na tej parceli možna samo uporaba kot ohišnica, vendar le v primeru gradnje objekta na tej parceli.

Do vseh parcel je v naravi urejena asfaltna pot.

Na območju, kjer se nahajajo njive pojavlja pobočni psevdoglej, večino tal pa je rigolanih, vendar so ta na višjih predelih, kjer so povečini urejeni vinogradi, saj gre za tradicionalno vinogradniško območje. Gre za globoka, srednje težka tla, kjer prevladuje peščeno glinasta ilovica. Matična osnova so mehke karbonatne kamnine.



Slika 1: Parcele št: 41/1, 41/2 in 41/4,K.O. 271-Presika



Slika 2: Fotografija parcele št: 41/1, posneta ob ogledu





Slika 3: Fotografija parcele št: 41/2, posneta ob ogledu



Slika 4: Fotografija parcele št: 41/4, 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)

Seminarско gradivo za preizkus strokovnosti sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke

Smernice tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč v letu 2022 – 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/>

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 Murska Sobota je opaziti občutno rast cen v letih 2020, 2021 in 2022 na nekaterih območjih.

**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/m<sup>2</sup></i>	<i>Cena EUR/kg</i>	<i>Vrednost EUR/kg</i>	<i>Stroški %</i>	<i>Stroški EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>Dohodek EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>Dobiček EUR/m<sup>2</sup></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
Koruzna	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
<b>Skupaj</b>	<b>100%</b>			<b>0,3611</b>		<b>0,2906</b>	<b>0,1381</b>	<b>0,0414</b>
<b>Skupaj za 100 bonitetnih točk</b>				<b>0,4199</b>		<b>0,3379</b>	<b>0,1605</b>	<b>0,0482</b>

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>
<b>2415932</b>	41/1 del.	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%
<b>3424023</b>	41/2 del.	10,00%	5,00%	0,00%	10,00%	25,00%
<b>694357</b>	41/4 del.	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	5,00%





**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.

<b>Značilnosti zemljišča</b>	<b>Ocenjevana površina</b>	<b>Primerljiva prodaja 1</b>	<b>Primerljiva prodaja 2</b>	<b>Primerljiva prodaja 3</b>
Katastrska občina	<b>271-Presika</b>	271-Nunska graba, 271-Presika	274-Globoka	274-Globoka
Št. Parcele	<b>41/1 del.</b>	319/2,319/9,38/7, 38/8,192/9,192/2	311	25/5
Prodajna cena		2.002,00 €	600,00 €	1.500,00 €
Datum posla		Junij 2021	Marec 2022	Maj 2022
Velikost	<b>715</b>	572	597	592
Delež	<b>1/1</b>	1/1	1/1	1/1
cena na m <sup>2</sup>		<b>3,5000 €</b>	<b>1,0050 €</b>	<b>2,5338 €</b>
Prilagoditve				
Kvaliteta	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija	1	1,00	1,30	1,00
Dostop do	1	1,00	1,30	1,00
Koriščenje	1	1,00	1,00	1,00
Oblika	1	1,00	1,00	1,00
Velikost	1	1,00	1,00	1,00
Čas prodaje	1	1,05	1,00	1,00
Faktor	1	1,050	1,690	1,000
Primerjalna		3,675 €	1,698 €	2,534 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana	2,8232 €	1,4700 €	0,3397 €	1,0135 €
Vrednost	<b>2.018,59 €</b>			

<i><b>Značilnosti zemljišča</b></i>	<i><b>Ocenjevana površina</b></i>	<i><b>Primerljiva prodaja 1</b></i>	<i><b>Primerljiva prodaja 2</b></i>	<i><b>Primerljiva prodaja 3</b></i>
Katastrska občina	<b>271-Presika</b>	271-Nunska graba,	274-Globoka	274-Globoka
Št. Parcele	<b>41/2 del.</b>	319/2,319/9,38/, 38/8,192/9,192/2	311	25/5
Prodajna cena		2.002,00 €	600,00 €	1.500,00 €
Datum posla		Junij 2021	Marec 2022	Maj 2022
Velikost zemljišča	<b>443</b>	572	597	592
Delež	<b>1/1</b>	1/1	1/1	1/1
cena na m <sup>2</sup>		<b>3,5000 €</b>	<b>1,0050 €</b>	<b>2,5338 €</b>
Prilagoditve				
Kvaliteta	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	1,20	1,30	1,05
Dostop do	1	1,10	1,30	1,00
Koriščenje	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	1,05	1,00	1,00
Faktor	1	1,386	1,690	1,050
Primerjalna		4,851 €	1,698 €	2,660 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost	3,3443 €	1,9404 €	0,3397 €	1,0642 €
Vrednost deleža	<b>1.481,52 €</b>			

<i><b>Značilnosti zemljišča</b></i>	<i><b>Ocenjevana površina</b></i>	<i><b>Primerljiva prodaja 1</b></i>	<i><b>Primerljiva prodaja 2</b></i>	<i><b>Primerljiva prodaja 3</b></i>
Katastrska občina	<b>271-Presika</b>	271-Nunska graba, 271-Presika	274-Globoka	274-Globoka
Št. Parcele	<b>41/4 del.</b>	319/2,319/9,38/7, 38/8,192/9,192/2	311	25/5
Prodajna cena		2.002,00 €	600,00 €	1.500,00 €
Datum posla		Junij 2021	Marec 2022	Maj 2022
Velikost zemljišča	<b>484</b>	572	597	592
Delež	<b>1/2</b>	1/1	1/1	1/1
cena na m <sup>2</sup>		<b>3,5000 €</b>	<b>1,0050 €</b>	<b>2,5338 €</b>
Prilagoditve				
Kvaliteta	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	1,20	1,30	1,00
Dostop do	1	1,00	1,30	1,00
Koriščenje	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	1,05	1,00	1,00
Faktor	1	1,260	1,690	1,000
Primerjalna		4,410 €	1,698 €	2,534 €
Faktor uteži		0,4	0,2	0,4
Izbrana vrednost	3,1172 €	1,7640 €	0,3397 €	1,0135 €
Vrednost deleža	<b>754,36 €</b>			



**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
2415932	41/1 del.	Ohišnica	715 m <sup>2</sup>	1.447,45 €	0,30	2.018,59 €	0,70	1.847,25 €
3424023	41/2 del.	Travnik	443 m <sup>2</sup>	1.245,57 €	0,30	1.481,52 €	0,70	1.410,74 €
694357	41/4 del.	Ohišnica	484 m <sup>2</sup>	489,91 €	0,30	754,36 €	0,70	675,03 €

**14 KONČNA TRŽNA VREDNOST**

ID parcele	Št. parcele	K..O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
2415932	41/1 del.	271-Presika	Ohišnica	715 m <sup>2</sup>	1/1	1.847,25 €
3424023	41/2 del.	271-Presika	Travnik	443 m <sup>2</sup>	1/1	1.410,74 €
694357	41/4 del.	271-Presika	Ohišnica	484 m <sup>2</sup>	1/2	675,03 €
<b>SKUPAJ</b>						<b>3.933,02 €</b>

**15 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV ZEMLJIŠČ SKUPAJ ZNAŠA na dan 20.oktober 2022**

**PV = 3.933,02 EUR**

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

