



Miran TORIČ  
sodni cenilec in izvedenec kmetijske stroke  
Cezanjevci 36  
9240 LJUTOMER

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI  
Slomškova ulica 21  
9000 MURSKA SOBOTA

Cezanjevci, 17. februar 2019

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI  
Prejeto neposredno - po pošti (navadno-priporo-  
čeno)..... - 5 -03- 2019 ..... 1 ..... Izvodih z (s)  
..... prilogami.  
Poslana po pošti priporočeno na receptis dne.....  
..... št. R .....  
Pisanje je taksirano s ..... EUR v kolkih  
kolkov je premalo za ..... EUR -pisanje  
prejeto brez takse  
Prejete vrednosti (denar, taksne vrednotnice in  
pod.).

Podpis pristojne sodne osebe:

**Zadeva: Cenilni zapisniki**

V prilogi vam pošiljam cenilni zapisnik v naslednji zadevi.

I 612/2018 dolžnika Mateja PALČIČ, Vaneča 56b, 9201 PUCONCI

Lep pozdrav



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

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

Številka: 3-C-2019

Cezanjevci, 17. februar 2019

OKRAJNO SODIŠČE V MURSKI SOBOTI  
Prejeto dne 5-03-2019 po pošti (navadno-preporo-  
čeno)..... V..... izvodih z (s)  
..... prilogam.....  
Poslana po pošti preporučeno na receptis dne.....  
..... št. R.....  
Pisanje je taksirano s..... EUR v kolkih  
kolkov je premalo za..... EUR -pisanje  
prejeto brez takse  
Prejete vrednosti (denar, takse vrednotnice in  
pod.).  
Poopis pristojne sodne osebe:  
.....

## CENILNO POROČILO

### O DOLOČITVI TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINE



Izdelal:

Miran TORIČ univ.dipl.ing.agr.

A handwritten signature of Miran Torič, consisting of stylized, overlapping letters.

## **CENILNO POROČILO**

### **O DOLOČITVI TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ**

**Predmet cenitve:** Določitev tržne cene kmetijskih zemljišč

**Naročnik:** Okrajno sodišče v Murski Soboti, dne 10. januar 2019

**Zadeva:** I 612/2018

**UPNIKA:**

B2 KAPITAL d.o.o., Verovškova ulica 55, 1000 LJUBLJANA

**DOLŽNIK:**

Mateja PALČIČ, Vaneča 56b, 9201 PUCONCI

**Valuta cenitve:** 17.februar 2019

**Ogled zemljišč:**

Ogled vseh zemljišč je bil opravljen dne 31.januarja 2019

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

Prisotni na ogledu:

Ob ogledu je bila prisotna Mateja PALČIČ.

#### **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
5017628	2238	60-Vaneča	Njiva, v zaraščanju	9032 m <sup>2</sup>	1/1	12.626,74 €
1155635	2235	60-Vaneča	Travnik, ohišnica	4956 m <sup>2</sup>	1/1	10.143,33 €
3674759	2241	60-Vaneča	V zaraščanju	723 m <sup>2</sup>	1/1	327,69 €
1826279	2041	60-Vaneča	Njiva, v zaraščanju	1989 m <sup>2</sup>	1/1	3.026,84 €
<b>SKUPAJ</b>						<b>26.124,60 €</b>

**4 TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ SKUPAJ ZNAŠA na dan 17.februar 2019**

**PV = 26.124,60 EUR**

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



**5 PODATKI O ZEMLJIŠČIH, NAVEDENIH V SKLEPU**

Podatki o zemljiščih, ki so navedeni v sklepu:

V sklepu je odrejena cenitev nepremičnin, katere sva si s cenilcem gradbene stroke Milanom BERDENOM razdelila glede na ugotovitve ob ogledu dokumentacije, prostorskih planov občine Puconci in na terenskem ogledu zemljišč po naslednjem ključu.

<b>ID parcele</b>	<b>Št. parcele</b>	<b>K.O.</b>	<b>Cenilec</b>
483305	2236	60-Vaneča	Milan BERDEN
5017628	2238	60-Vaneča	Miran TORIČ
1155635	2235	60-Vaneča	Miran TORIČ
3674759	2241	60-Vaneča	Miran TORIČ
1826279	2041	60-Vaneča	Miran TORIČ

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	5017628	2238	60-Vaneča	9032 m <sup>2</sup>	54	Njiva, v zaraščanju
2	1155635	2235	60-Vaneča	4956 m <sup>2</sup>	64	Travnik, ohišnica
3	3674759	2241	60-Vaneča	723 m <sup>2</sup>	64	V zaraščanju
4	1826279	2041	60-Vaneča	1989 m <sup>2</sup>	64	Njiva, v zaraščanju

## **6 METODOLOGIJA OCENJEVANJA**

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

Pri definiciji tržne vrednosti velja:

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

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

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

### ***Metoda tržnih neposrednih primerjav***

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

Način tržnih neposrednih primerjav ima običajno tri stopnje:

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

**Dohodkovna metoda**

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

Ob možni trajni izgubi kmetijskega zemljišča za izračun uporabimo vrednost bodočega prihodka. Vrednost nepremičnine je po dohodkovni metodi izračunana s pomočjo naslednje formule:

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

Kjer je:

V = vrednost nepremičnine

I = neto dohodek (dobiček)

R = stopnja kapitalizacije

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

**Stroškovna metoda**

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

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

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



**7 OPIS ZEMLJIŠČ IN UGOTOVITVE NA TERENU**Parcela pod zap. št. 1

ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
5017628	2238	60-Vaneča	9032 m <sup>2</sup>	54	Njiva, v zaraščanju
1155635	2235	60-Vaneča	4956 m <sup>2</sup>	64	Travnik, ohišnica
3674759	2241	60-Vaneča	723 m <sup>2</sup>	64	V zaraščanju
1826279	2041	60-Vaneča	1989 m <sup>2</sup>	64	Njiva, v zaraščanju

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
5017628	2238	Mateja PALČIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
1155635	2235	Mateja PALČIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
3674759	2241	Mateja PALČIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
1826279	2041	Mateja PALČIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče (94, 86 %) Površine železnic (5,14 %)

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

Vse parcele se nahajajo v naselju Vaneča in ležijo na področju med železniško progo in cesto Murska Sobota-Hodoš.

Parcela št: 2238 je v naravi njiva (večji del), zahodni rob parcele pa je poraščen z drevesi in je v zaraščanju. Njiva je ravna brez depresij in nekoliko nepravilne oblike. Dostop do parcele je možen preko parcele 2239, ki je javna pot, drugače pa je možna uporaba vse kmetijske mehanizacije, razen v času, ko so tla nasičena z vodo.

Parcela št: 2235 se v naravi koristi kot zelenica oz. travnik. Na parceli je urejen vrt, posajenih je nekaj dreves. Parcela je nagnjena proti potoku, tako da na tem delu zemljišča ne zastaja voda. Možna je uporaba vse kmetijske mehanizacije, prav tako je urejen dostop.

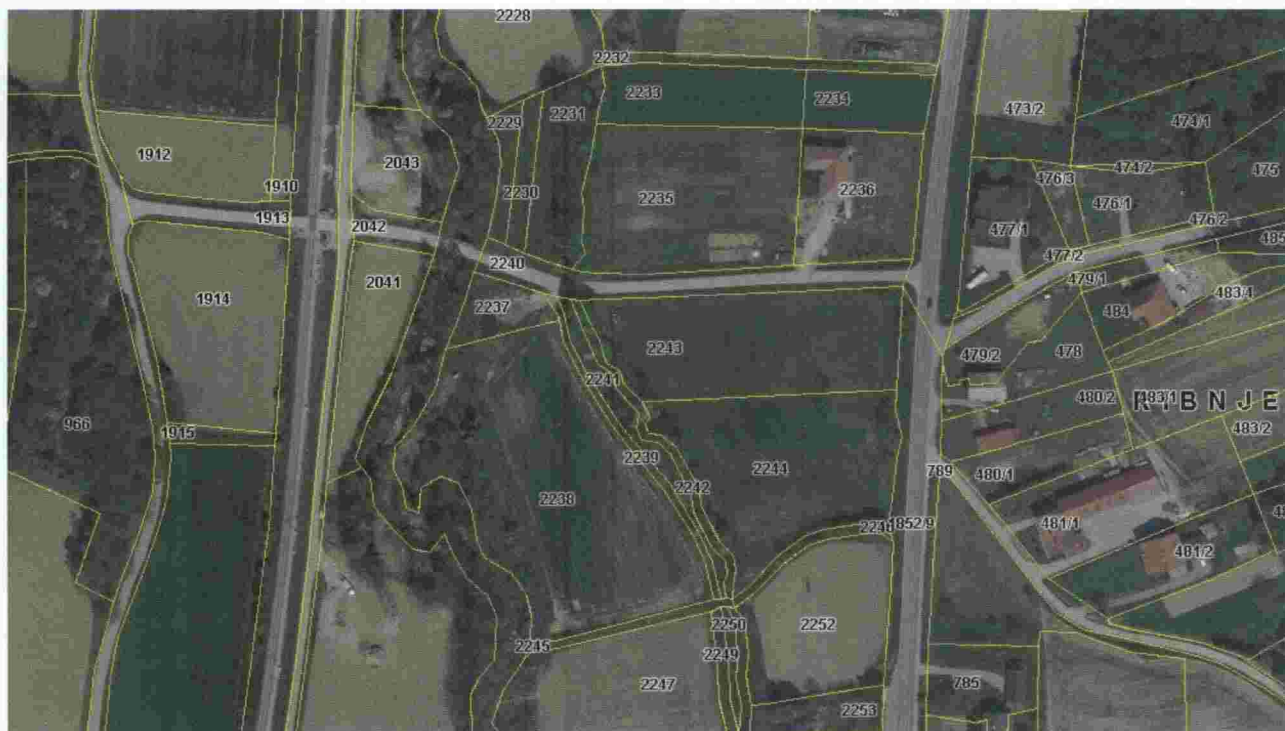
Parcela št: 2241 je v naravi parcela poraščena z drevesi, celotna površina pa je v zaraščanju. Parcela poteka ob strugi potoka, je neravna in tudi nepravilne oblike. Po pregledu površine ugotavljam, da je les primeren le za drva.

Parcela št: 2041 je v naravi njiva. Parcela je iz dveh strani omejena z cesto in je pod nivojem ceste. Ima urejen dostop in možnost uporabe kmetijske mehanizacije.

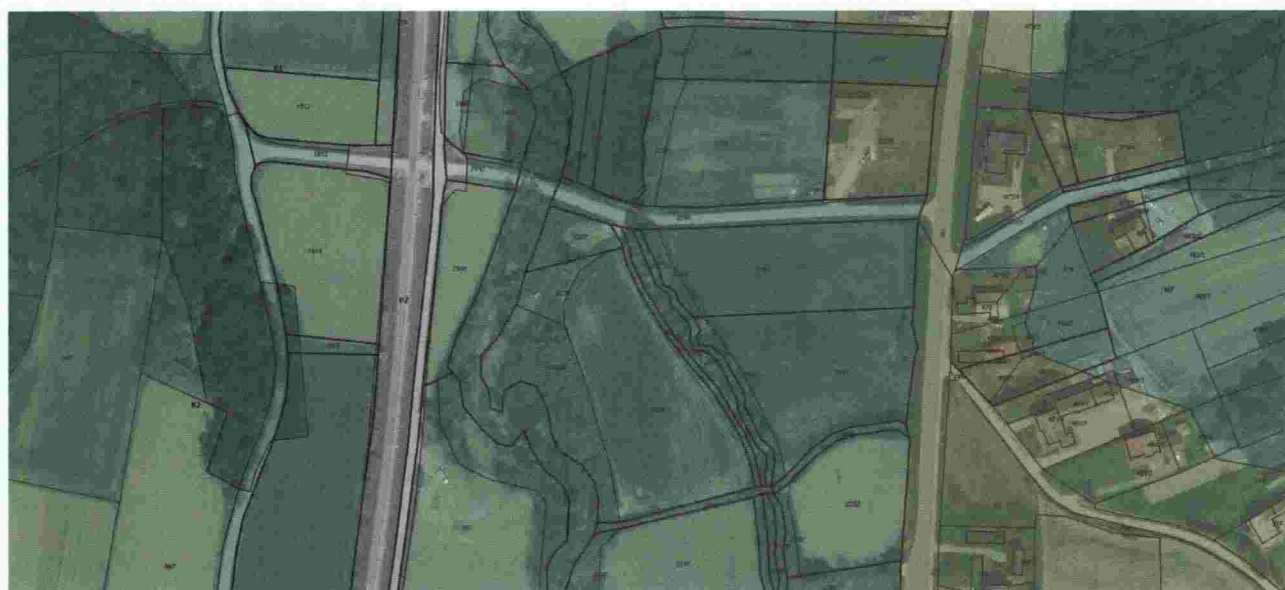
Na tem območju prevladujejo oglejena obrečna tla. Gre ta težka glinasto-meljasta tla in globoka tla, ki imajo nekaj omejitev za pridelavo. Predvsem v deževnih obdobjih so tla dalj časa zasičena z vodo, deloma tudi poplavljen zaradi bližine Mačkovskega potoka, vendar voda zaradi padca hitro odteče. To so tla, ki imajo sposobnost zadrževanja vode, ter so v predvsem sušnih letih primerna za njivsko rabo.



Slika 1: Parcele št: 2238, 2235, 2241 in 2041, K.O. 60-Vaneča



Slika 2: Izsek iz prostorskega plana občine Puconci



Slika 3: Fotografija parcele 2238 posneta ob ogledu



Slika 4: Fotografija parcele 2235 posneta ob ogledu



Slika 5: Fotografija parcele 2241 posneta ob ogledu



Slika 6: Fotografija parcele 2041 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 2019 – 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 Statističnega urada RS o stopnjah inflacije, <http://www.stat.si>

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 kmetijskih 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 Ljutomer je opaziti rast cen v zadnjem obdobju, vendar je ponudba zemljišč še vedno majhna.

**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>
5017628	2238	5,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	<b>0,00%</b>
1155635	2235	10,00%	0,00%	0,00%	20,00%	<b>30,00%</b>
3674759	2241	0,00%	0,00%	0,00%	-30,00%	<b>-30,00%</b>
1826279	2041	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%	<b>5,00%</b>





**12 OCENITEV PO PRIMERJALNI METODI**

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

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

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

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

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

<i>Značilnosti zemljišča</i>	<i>Ocenjevana površina</i>	<i>Primerljiva prodaja 1</i>	<i>Primerljiva prodaja 2</i>	<i>Primerljiva prodaja 3</i>
Katastrska občina	60-Vaneča	60-Vaneča	60-Vaneča	60-Vaneča
Št. Parcele	2238	2215	2201, 2204	501, 511
Prodajna cena		5.938,00 €	30.000,00 €	16.000,00 €
Datum posla		Avgust 2018	Julij 2018	Junij 2018
Velikost zemljišča	9032	2969	15858	10926
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m <sup>2</sup>		2,0000 €	1,8918 €	1,4644 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,10	0,95
Lokacija zemljišča	1	1,00	0,85	0,95
Dostop do zemljišča	1	1,00	1,00	1,05
Koriščenje zemljišča	1	0,85	0,85	1,10
Oblika zemljišča	1	0,95	0,95	1,00
Velikost zemljišča	1	1,15	0,95	1,00
Čas prodaje	1	1,00	1,00	1,00
Faktor prilagoditve	1	0,929	0,717	1,042
Primerjalna vrednost		1,857 €	1,357 €	1,526 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost m <sup>2</sup>	1,5910 €	0,7429 €	0,5428 €	0,3053 €
Vrednost deleža zemljišča	14.369,91 €			

<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	<b>60-Vaneča</b>	60-Vaneča	60-Vaneča	60-Vaneča
Št. Parcele	<b>2235</b>	2215	2201, 2204	501, 511
Prodajna cena		5.938,00 €	30.000,00 €	16.000,00 €
Datum posla		Avgust 2018	Julij 2018	Junij 2018
Velikost zemljišča	<b>4956</b>	2969	15858	10926
Delež	<b>1/1</b>	1/1	1/1	1/1
cena na m <sup>2</sup>		<b>2,0000 €</b>	<b>1,8918 €</b>	<b>1,4644 €</b>
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	0,95
Lokacija zemljišča	1	1,20	1,10	1,10
Dostop do zemljišča	1	1,00	1,00	1,05
Koriščenje zemljišča	1	1,05	1,00	1,15
Oblika zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča	1	1,05	0,80	0,90
Čas prodaje	1	1,00	1,00	1,00
Faktor prilagoditve	1	1,323	0,880	1,136
Primerjalna vrednost		2,646 €	1,665 €	1,663 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost m <sup>2</sup>	2,0569 €	1,0584 €	0,6659 €	0,3326 €
Vrednost deleža zemljišča	<b>10.194,00 €</b>			

<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	<b>60-Vaneča</b>	60-Vaneča	60-Vaneča	60-Vaneča
Št. Parcele	<b>2241</b>	2215	2201, 2204	501, 511
Prodajna cena		5.938,00 €	30.000,00 €	16.000,00 €
Datum posla		Avgust 2018	Julij 2018	Junij 2018
Velikost zemljišča	<b>723</b>	2969	15858	10926
Delež	<b>1/1</b>	1/1	1/1	1/1
cena na m <sup>2</sup>		<b>2,0000 €</b>	<b>1,8918 €</b>	<b>1,4644 €</b>
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	0,95
Lokacija zemljišča	1	1,00	0,80	0,90
Dostop do zemljišča	1	1,00	1,00	1,05
Koriščenje zemljišča	1	0,50	0,50	0,50
Oblika zemljišča	1	0,80	0,80	0,80
Velikost zemljišča	1	0,50	0,50	0,50
Čas prodaje	1	1,00	1,00	1,00
Faktor prilagoditve	1	0,200	0,160	0,180
Primerjalna vrednost		0,400 €	0,303 €	0,263 €
Faktor uteži		0,3	0,3	0,4
Izbrana vrednost m <sup>2</sup>	0,3160 €	0,1200 €	0,0908 €	0,1052 €
Vrednost deleža zemljišča	<b>228,47 €</b>			

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana površina	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	60-Vaneča	60-Vaneča	60-Vaneča	60-Vaneča
Št. Parcele	2041	2215	2201, 2204	501, 511
Prodajna cena		5.938,00 €	30.000,00 €	16.000,00 €
Datum posla		Avgust 2018	Julij 2018	Junij 2018
Velikost zemljišča	1989	2969	15858	10926
Delež	1/1	1/1	1/1	1/1
cena na m <sup>2</sup>		2,0000 €	1,8918 €	1,4644 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	0,95
Lokacija zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Dostop do zemljišča	1	1,00	1,00	1,05
Koriščenje zemljišča	1	1,00	1,00	1,05
Oblika zemljišča	1	0,95	0,95	1,00
Velikost zemljišča	1	1,00	0,80	0,85
Čas prodaje	1	1,00	1,00	1,00
Faktor prilagoditve	1	1,020	0,760	0,890
Primerjalna vrednost		2,040 €	1,438 €	1,304 €
Faktor uteži		0,4	0,4	0,2
Izbrana vrednost m <sup>2</sup>	1,6518 €	0,8160 €	0,5751 €	0,2607 €
Vrednost deleža zemljišča	3.285,43 €			

### 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
5017628	2238	Njiva, v zaraščanju	9032 m <sup>2</sup>	10.883,56 €	0,50	14.369,91 €	0,50	12.626,74 €
1155635	2235	Travnik, ohišnica	4956 m <sup>2</sup>	10.092,65 €	0,50	10.194,00 €	0,50	10.143,33 €
3674759	2241	V zaraščanju	723 m <sup>2</sup>	426,90 €	0,50	228,47 €	0,50	327,69 €
1826279	2041	Njiva, v zaraščanju	1989 m <sup>2</sup>	2.768,24 €	0,50	3.285,43 €	0,50	3.026,84 €



**14 KONČNA TRŽNA VREDNOST**

ID parcele	Št.parcele	K..O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
5017628	2238	60-Vaneča	Njiva, v zaraščanju	9032 m <sup>2</sup>	1/1	12.626,74 €
1155635	2235	60-Vaneča	Travnik, ohišnica	4956 m <sup>2</sup>	1/1	10.143,33 €
3674759	2241	60-Vaneča	V zaraščanju	723 m <sup>2</sup>	1/1	327,69 €
1826279	2041	60-Vaneča	Njiva, v zaraščanju	1989 m <sup>2</sup>	1/1	3.026,84 €
<b>SKUPAJ</b>						<b>26.124,60 €</b>

**15 TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ SKUPAJ ZNAŠA na dan 17.februar 2019**

**PV = 26.124,60 EUR**

