



CENILNO POROČILO

O DOLOČITVI TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČ

Predmet cenitve: Določitev tržne cene kmetijskih zemljišč

Naročnik: Okrajno sodišče v Ljutomeru, z dne 5. december 2017

Zadeva: I 156/2017

UPNIK:

DDM INVEST VII AG, Schochenmühlestrasse 4, CH 6340 BAAR

DOLŽNIK:

Milka TOMOVIČ, Dvorakova ulica 11, 1000 Ljubljana

Valuta cenitve: 10. januar 2018

Ogled zemljišč:

Ogled vseh zemljišč je bil opravljen dne 19. decembra 2017

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 PODATKI O ZEMLJIŠČIH, NAVEDENIH V SKLEPU

V sklepu je odrejena cenitev nepremičnin, katere smo cenilec gradbene stroke Roman ZADRAVEC, cenilec gozdarske stroke Jožef VELNAR in sam razdelili glede na ugotovitve ob ogledu dokumentacije, prostorskih planov občine Ljutomer in na terenskem ogledu zemljišč po naslednjem ključu.

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Cenilec
4847830	226/1	249-Kuršinci	Miran TORIČ
1656204	226/2	249-Kuršinci	Miran TORIČ
2496829	226/3	249-Kuršinci	Roman ZADRAVEC
1824040	226/6	249-Kuršinci	Roman ZADRAVEC
2842698	226/7	249-Kuršinci	Roman ZADRAVEC
1656205	226/8	249-Kuršinci	Roman ZADRAVEC
3840177	227/2	249-Kuršinci	Jožef VELNAR
3504441	227/3	249-Kuršinci	Miran TORIČ
4343811	228/1	249-Kuršinci	Jožef VELNAR
313427	231	249-Kuršinci	Miran TORIČ

Podatki o zemljiščih, ki so predmet zapisnika:

Zap. št.	ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
1	4847830	226/1	249-Kuršinci	3759 m ²	49	Njiva
2	1656204	226/2	249-Kuršinci	1090 m ²	43	Njiva
3	3504441	227/3	249-Kuršinci	1186 m ²	53	Sadovnjak, Travniki
4	313427	231	249-Kuršinci	2589 m ²	69	Izkrčen sadovnjak

4 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 dosegamo 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).

5 OPIS ZEMLJIŠČ IN UGOTOVITVE NA TERENUParcele pod zap. št. 1 do 4

ID parcele	Št. parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
4847830	226/1	249-Kuršinci	3759 m ²	49	Njiva
1656204	226/2	249-Kuršinci	1090 m ²	43	Njiva
3504441	227/3	249-Kuršinci	1186 m ²	53	Sadovnjak, Travnik
313427	231	249-Kuršinci	2589 m ²	69	Izkrčen sadovnjak

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
4847830	226/1	Milka TOMOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
1656204	226/2	Milka TOMOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
3504441	227/3	Milka TOMOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče
313427	231	Milka TOMOVIČ	1/1	Kmetijsko zemljišče

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

Vse parcele se nahajajo okrog starejše stanovanjske hiše in gospodarskih objektov. Kmetija se nahaja v zelo razgibanem naselju Kuršinci, približno 450 m zračne linije severno od ceste Ljutomer-Juršinci.

Parceli št: 226/1 in 226/2 sta v naravi njivi, ki tvorita celoto in sta bili v času ogleda posejana z ozimnim ječmenom. Celotna površina je pravilne oblike z rahlim stranskim nagibom, ki pa ne ovira obdelave.

Parcela 227/3 je v naravi sadovnjak, oz. travnik, ki je že nekaj časa neobdelana, vendar še ni zaraščena.

Parcela št: 231 se nahaja med gospodarskim poslopjem in asfaltno cesto. Parcela je v naravi izkrčen sadovnjak, kjer je nekaj starejših dreves še ostalo, je pa vidno, da je bilo krčenje izvedeno nedavno, saj je travna ruša delno uničena, tako da sklepam da je bilo urejanje parcele izvedeno v jeseni. Parcela ima rahel nagib proti gospodarskemu poslopju, v naravi pa preko te parcela poteka tudi dostop do stavbišča, ki pa je neurejen in neutrjen.

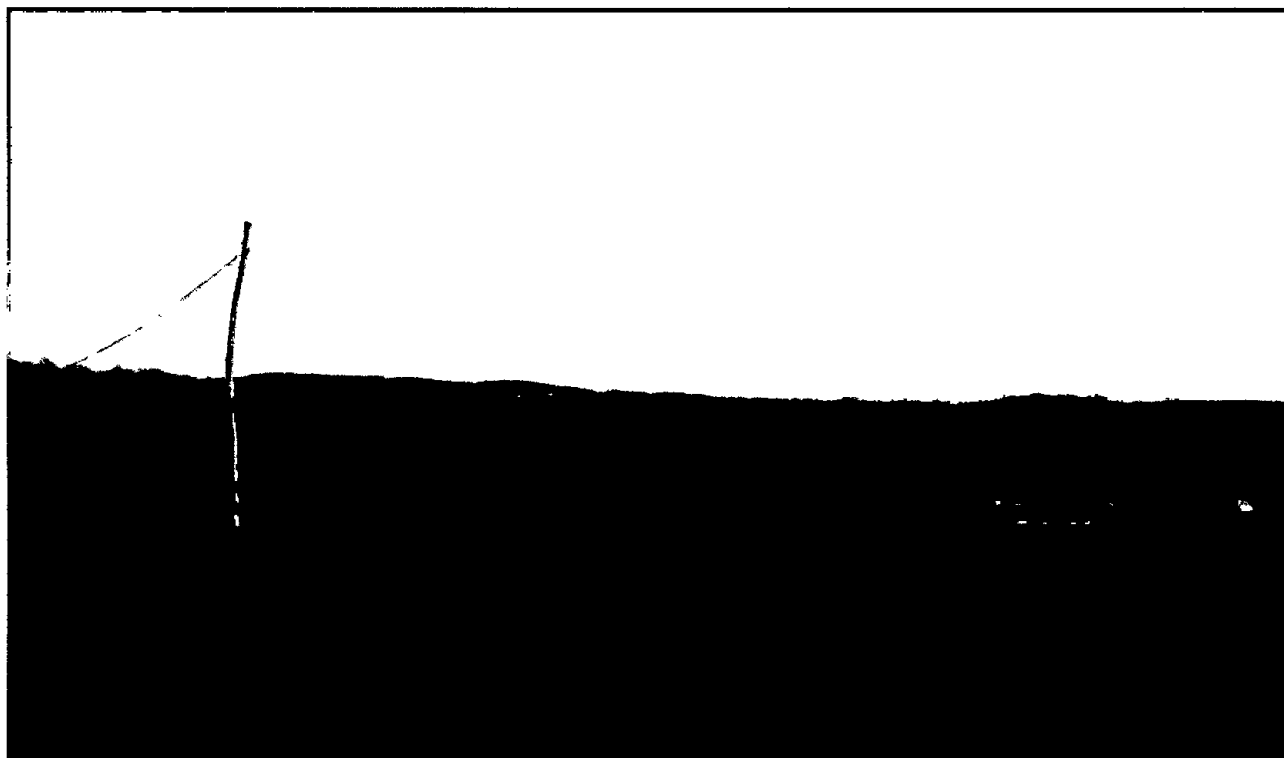
Vsa zemljišča kot celota imajo urejen dostop iz asfaltne ceste, prav tako je na vseh zemljiščih možna uporaba vse kmetijske mehanizacije.,

Na tem območju prevladujejo distrična rjava tla na pleistocenskih in pliocenskih sedimentih. Matična osnova so mehke karbonatne kamnine. To so srednje težka ilovnata tla, primerna za kmetijsko pridelavo. Na višjih legah so urejeni vinogradi, na nižjih legah so travniki, sadovnjaki in tudi njive, če to dopušča nagib zemljišča. Zaradi izpiranja meljastih delcev v globino je na takih tleh možen tudi pojav pobočnega psevdogleja, ki je bolj nagnjen plazenju predvsem na nagnjenih pobočjih, vendar plazenja na parcelah, ki so predmet cenitve ni opaziti.

Slika 1: Parcele št: 226/, 226/2, 227/3 in 231, K.O. 249-Kuršinci



Slika 2: Fotografija parcel 226/1 in 226/2, posneta ob ogledu



Slika 3: Fotografija parcele 227/3, posneta ob ogledu



Slika 4: Fotografija parcele 231, posneta ob ogledu



6 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 2018 – 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 IObcina, <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

7 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.

8 PREGLED OPRAVLJENIH PRIMERLJIVIH PRODAJ

Na omenjenem območju sem pregledal vse izvršene prodaje kmetijskih zemljišč. V pošttev 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.

Prodaja št:1

Pogodbena cena: 500 €

K.O.:255-Godemarci

Parc.št: 32/2

Sklenitev posla: Maj 2017

Lokacija: BODISLAVCI

Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 630 m²

Prodaja št:2

Pogodbena cena: 10.000 €

K.O.:252-Bučkovci

Parc.št: 596,597,598

Sklenitev posla: Maj 2016

Lokacija: BUČKOVCI

Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 2.122 m²

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 4.043 m²

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 3.431 m²

Prodaja št:3

Pogodbena cena: 8.000 €

K.O.:253-Drakovci

Parc.št: 384/1

Sklenitev posla: Julij 2017

Lokacija: DRAKOVCI

Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 6.002 m²

Prodaja št:4

Pogodbena cena: 1.000 €

K.O.:254-Moravci

Parc.št: 954/1, 955/1

Sklenitev posla: Februar 2016

Lokacija: MORAVCI V SLOV. GORICAH

Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 3.175 m²

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 1.003 m²

Prodaja št:5

Pogodbena cena: 4.000 €

K.O.:253-Drakovci

Parc.št: 1258

Sklenitev posla: November 2017

Lokacija: DRAKOVCI

8.1.1 Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 1.633 m²

Prodaja št:6

Pogodbena cena: 24.000 €

K.O.:253-Drakovci

Parc.št: 157/4

Sklenitev posla: Marec 2016

Lokacija: DRAKOVCI

8.1.2 Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 9.976 m²

Prodaja št:7

Pogodbena cena: 40.000 €

K.O.:253-Drakovci

Parc.št: 1418, 1425

Sklenitev posla: Marec 2016

Lokacija: DRAKOVCI

8.1.3 Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 14.136 m²

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 3.763 m²

Prodaja št:8

Pogodbena cena: 111.411 €

K.O.:252-Bučkovci

Parc.št: 668/1, 664/4, 661, 662

Sklenitev posla: Junij 2016

Lokacija: BUČKOVCI

8.1.4 Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 88.664 m²

Prodani delež: 15794/177328

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 95.166 m²

Prodani delež: 60678/216704

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 67.790 m²

Prodani delež: 4006/135580

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 8.403 m²

Prodani delež: 1182/16806

Prodaja št:9

Pogodbena cena: 9.000 €

K.O.:252-Bučkovci

Parc.št: 563

Sklenitev posla: April 2016

Lokacija: BUČKOVCI

8.1.5 Seznam prodanih nepremičnin:

- Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)

Površina parcele: 11.016 m²

9 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/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	0,1810	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
Skupaj	100%			0,3611		0,2906	0,1381	0,0414
Skupaj za 100 bonitetnih točk				0,4199		0,3379	0,1605	0,0482

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 korišćenja</i>	<i>SKUPAJ</i>
4847830	226/1	15,00%	5,00%	5,00%	0,00%	25,00%
1656204	226/2	15,00%	5,00%	5,00%	0,00%	25,00%
3504441	227/3	0,00%	5,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
313427	231	20,00%	5,00%	5,00%	5,00%	35,00%

9.1 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 – 0,0482 EUR/ m²)

F.zemlj = faktor zemljišča

F.ekd = ekonomski dejavniki

p.d. = pričakovan donos (2 %)

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

[illegible]

10 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 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

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana površina	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	249-Kuršinci	253-Drakovci	253-Drakovci	253-Drakovci
Št. Parcele	226/1	384/1	1258	157/4
Prodajna cena		8.000,00 €	4.000,00 €	24.000,00 €
Datum posla		Julij 2017	November 2017	Marec 2016
Velikost zemljišča	3759	6002	1633	9976
Delež	1/1			
cena na m ²		1,3329 €	2,4495 €	2,4058 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	1,00	0,95	0,95
Dostop do zemljišča	1	1,05	1,05	1,00
Koriščenje zemljišča	1	1,00	0,90	1,00
Oblika zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča	1	0,95	1,05	0,90
Čas prodaje	0	1,00	1,00	1,03
Faktor prilagoditve	1	0,998	0,943	0,881
Primerjalna vrednost		1,330 €	2,309 €	2,119 €
Faktor uteži		0,3	0,4	0,3
Izbrana vrednost m ²	1,9580 €	0,3989 €	0,9236 €	0,6356 €
Vrednost deleža zemljišča	7.360,12 €			

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana površina	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	249-Kuršinci	253-Drakovci	253-Drakovci	253-Drakovci
Št. Parcele	226/2	384/1	1258	157/4
Prodajna cena		8.000,00 €	4.000,00 €	24.000,00 €
Datum posla		Julij 2017	November 2017	Marec 2016
Velikost zemljišča	1090	6002	1633	9976
Delež	1/1			
cena na m ²		1,3329 €	2,4495 €	2,4058 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	1,00	0,95	0,95
Dostop do zemljišča	1	1,05	1,05	1,00
Koriščenje zemljišča	1	1,00	0,90	1,00
Oblika zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča	1	0,95	1,05	0,90
Čas prodaje	1	1,00	1,00	1,03
Faktor prilagoditve	1	0,998	0,943	0,881
Primerjalna vrednost		1,330 €	2,309 €	2,119 €
Faktor uteži		0,3	0,4	0,3
Izbrana vrednost m ²	1,9580 €	0,3989 €	0,9236 €	0,6356 €
Vrednost deleža zemljišča	2.134,22 €			

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana površina	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	249-Kuršinci	253-Drakovci	253-Drakovci	253-Drakovci
Št. Parcele	227/3	384/1	1258	157/4
Prodajna cena		8.000,00 €	4.000,00 €	24.000,00 €
Datum posla		Julij 2017	November 2017	Marec 2016
Velikost zemljišča	1186	6002	1633	9976
Delež	1/1			
cena na m ²		1,3329 €	2,4495 €	2,4058 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	0,90	0,90	0,85
Dostop do zemljišča	1	1,00	1,00	0,90
Koriščenje zemljišča	1	0,90	0,90	0,90
Oblika zemljišča	1	0,90	1,00	0,90
Velikost zemljišča	1	0,90	1,00	0,90
Čas prodaje	1	1,00	1,05	1,02
Faktor prilagoditve	1	0,656	0,851	0,569
Primerjalna vrednost		0,875 €	2,083 €	1,368 €
Faktor uteži		0,3	0,4	0,3
Izbrana vrednost m ²	1,5062 €	0,2624 €	0,8333 €	0,4105 €
Vrednost deleža zemljišča	1.786,35 €			

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana površina	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	249-Kuršinci	253-Drakovci	253-Drakovci	253-Drakovci
Št. Parcele	231	384/1	1258	157/4
Prodajna cena		8.000,00 €	4.000,00 €	24.000,00 €
Datum posla		Julij 2017	November	Marec 2016
Velikost zemljišča	2589	6002	1633	9976
Delež	1/1			
cena na m ²		1,3329 €	2,4495 €	2,4058 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča	1	1,05	1,00	1,05
Dostop do zemljišča	1	1,05	1,05	1,00
Koriščenje zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Oblika zemljišča	1	1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča	1	0,95	1,05	0,90
Čas prodaje	1	1,00	1,00	1,03
Faktor prilagoditve	1	1,047	1,103	0,973
Primerjalna vrednost		1,396 €	2,701 €	2,342 €
Faktor uteži		0,4	0,3	0,3
Izbrana vrednost m ²	2,0711 €	0,5584 €	0,8102 €	0,7025 €
Vrednost deleža zemljišča	5.362,08 €			

11 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.

11.1.1 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
4847830	226/1	Njiva	3759 m ²	6.228,19 €	0,40	7.360,12 €	0,60	6.907,35 €
1656204	226/2	Njiva	1090 m ²	1.805,99 €	0,40	2.134,22 €	0,60	2.002,93 €
3504441	227/3	Sadovnjak, Travnik	1186 m ²	1.286,22 €	0,40	1.786,35 €	0,60	1.586,30 €
313427	231	Izkrčen sadovnjak	2589 m ²	5.053,99 €	0,40	5.362,08 €	0,60	5.238,84 €

12 KONČNA TRŽNA VREDNOST

ID parcele	Št.parcele	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
4847830	226/1	Njiva	3759 m ²	1/1	6.907,35 €
1656204	226/2	Njiva	1090 m ²	1/1	2.002,93 €
3504441	227/3	Sadovnjak, Travnik	1186 m ²	1/1	1.586,30 €
313427	231	Izkrčen sadovnjak	2589 m ²	1/1	5.238,84 €
SKUPAJ					15.735,42 €

13 TRŽNA VREDNOST VSEH ZEMLJIŠČ SKUPAJ ZNAŠA na dan 10.januar 2018

PV = 15.735,42 EUR



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