

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

Številka: 81-C-2024

Cezanjevci, 26. januar 2025

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 Muski Soboti, dne 17. decembra 2024

Zadeva: I 634/2024

Upnik:

AP KAPITAL 1, Poslovne dejavnosti in storitve d.o.o., Tomšičeva ulica 4, 1000 LJUBLJANA

Dolžnik:

Silvo IVANIČ, Večeslavci 30, 9262 ROGAŠOVCI

Valuta cenitve: 26. januar 2025

Ogled zemljišč:

Ogled vseh zemljišč je bil opravljen dne 9. januarja 2025.

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

Prisotni na ogledu:

Ob ogledu je bil prisoten Silvo IVANIČ.

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
1037616	1213/2 del.	37-Dolnji Slaveči	V zaraščanju	1784 m ²	1/2	908,40 €
1373444	1216	37-Dolnji Slaveči	V zaraščanju	810 m ²	1/2	384,21 €
1540991	1214	37-Dolnji Slaveči	Travnik	3470 m ²	1/2	1.888,26 €
4228753	1215	37-Dolnji Slaveči	Travnik	1353 m ²	1/2	736,26 €
879946	1341	36-Večeslavci	Travnik	334 m ²	2/3	348,47 €
2054767	1340	36-Večeslavci	Njiva, travnik	12218 m ²	2/3	12.746,26 €
2727898	1342/2	36-Večeslavci	Travnik	1638 m ²	2/3	1.725,20 €
4406582	1342/1	36-Večeslavci	Njiva, travnik	4602 m ²	2/3	4.801,34 €
SKUPAJ						23.538,40 €

4 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV VSEH ZEMLJIŠČ SKUPAJ ZNAŠA na dan 26.januar 2025**PV = 25.538,40 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 smo si s cenilcema gradbene in gozdarske stroke razdelili glede na ugotovitve ob ogledu dokumentacije, prostorskih planov občin Rogašovci in Grad ter terenskem ogledu zemljišč po ključu, kot je prikazan v spodnji tabeli.

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Cenilec
1037616	1213/2	37-Dolnji Slaveči	Miran TORIČ, Branko VERGAN
4900004	1213/1	37-Dolnji Slaveči	Branko VERGAN
1373444	1216	37-Dolnji Slaveči	Miran TORIČ
1540991	1214	37-Dolnji Slaveči	Miran TORIČ
4228753	1215	37-Dolnji Slaveči	Miran TORIČ
4651393	320/2	51-Krašči	Branko VERGAN
879946	1341	36-Večeslavci	Miran TORIČ
2054767	1340	36-Večeslavci	Miran TORIČ
2727898	1342/2	36-Večeslavci	Miran TORIČ
4406582	1342/1	36-Večeslavci	Miran TORIČ
4071655	1343	36-Večeslavci	Zdenko BRUNEC
3063142	1339	36-Večeslavci	Branko VERGAN

Parcelo št: 286/1 sva si s cenilcem gradbene stroke razdelila v skladu s prostorskih planom občine Grad in stanjem v naravi, kot je to prikazano v spodnji tabeli, kjer vsak cenilec ceni del parcele glede na razdelitev.

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Površina
1037616	1213/2	37-Dolnji Slaveči	2810 m ²

Vrsta rabe	Površina	Gradbeni del	Kmetijski del
Stavbišče, V zaraščanju	2810 m ²	1026 m ²	1784 m ²

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	1037616	1213/2 del.	37-Dolnji Slaveči	1784 m ²	47	V zaraščanju
2	1373444	1216	37-Dolnji Slaveči	810 m ²	48	V zaraščanju
3	1540991	1214	37-Dolnji Slaveči	3470 m ²	47	Travnik
4	4228753	1215	37-Dolnji Slaveči	1353	47	Travnik
5	879946	1341	36-Večeslavci	334 m ²	57	Travnik
6	2054767	1340	36-Večeslavci	12218 m ²	50	Njiva, travnik
7	2727898	1342/2	36-Večeslavci	1638 m ²	58	Travnik
8	4406582	1342/1	36-Večeslavci	4602 m ²	57	Njiva, 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 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 zemljišča, 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 TERENUParcele pod zap. št. 1 do 4

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
1037616	1213/2 del.	37-Dolnji Slaveči	1784 m ²	47	V zaraščanju
1373444	1216	37-Dolnji Slaveči	810 m ²	48	V zaraščanju
1540991	1214	37-Dolnji Slaveči	3470 m ²	47	Travnik
4228753	1215	37-Dolnji Slaveči	1353	47	Travnik

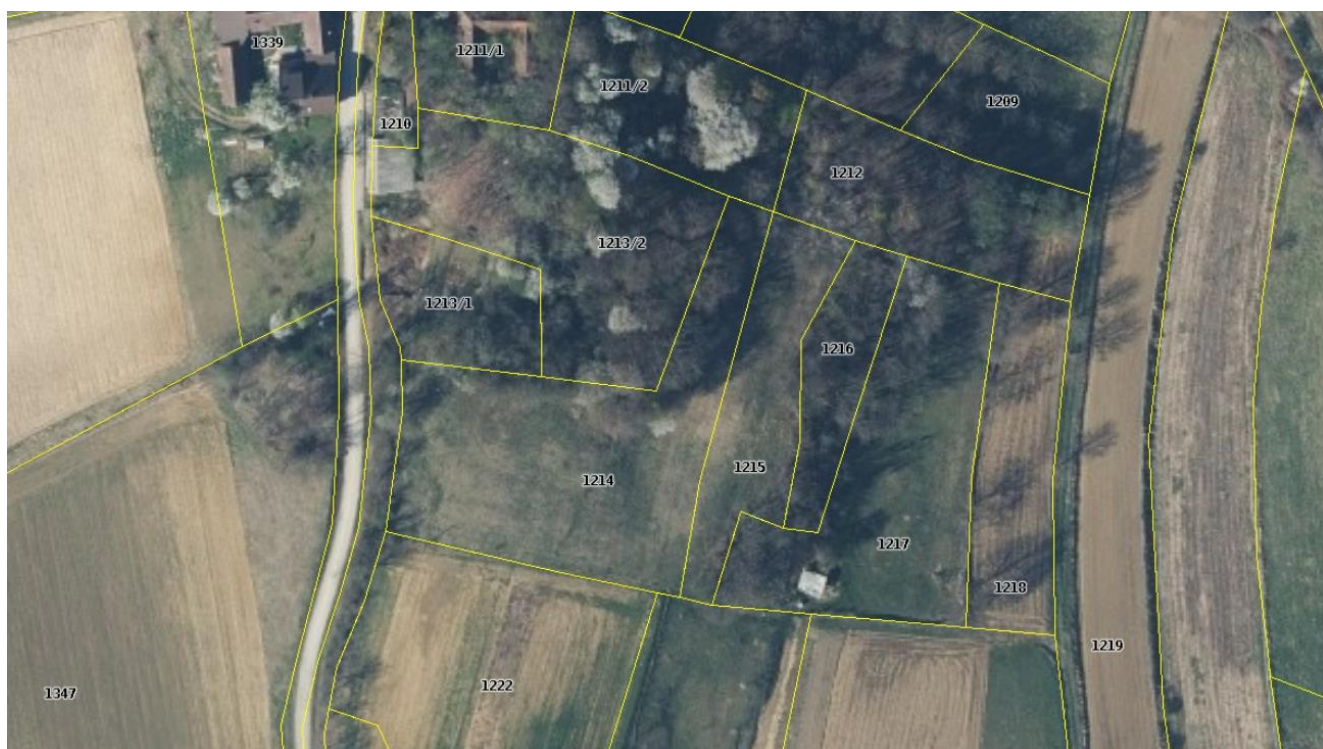
ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
1037616	1213/2 del.	Silvo IVANIČ	1/2	Kmetijsko zemljišče (63,5 %) Stavbno zemljišče (36,5 %)
1373444	1216	Silvo IVANIČ	1/2	Kmetijsko zemljišče
1540991	1214	Silvo IVANIČ	1/2	Kmetijsko zemljišče
4228753	1215	Silvo IVANIČ	1/2	Kmetijsko zemljišče

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

Parcele tvorijo celoto in se nahajajo na hribu v naselju Dolnji Slaveči, povsem na meji z naseljem Večeslavci. Parcela št: 1213/2 je v naravi zemljišče v zaraščanju, poraslo z grmovjem in mlajšimi drevesi. Prav tako je parcela št: 1216 v naravi zemljišče v zaraščanju in služi kot mejica. Parceli št: 1214 in 1215 sta v naravi travnik, površina pa je bila v času ogleda obdelana. Celotna površina je razgibana, na vrhu hriba je ravna, večji del površine pa ima nagib proti vzhodu, ki pa ne moti obdelave. Parcele kot celota imajo urejen dostop, na obeh parcelah, ki sta v naravi travnik pa je možna uporaba kmetijske mehanizacije.

Na tem delu se pojavljajo distrična rjava tla na pliocenskih nanosih, ki so na posameznih delih lahko tudi delno izprana. Matična osnova so nekarbonatne kamnine. Tla so globoka, ilovnata, srednje težka. Na posameznih območjih se zaradi izpiranja delcev pojavlja pobočni psevdoglej.

Slika 1: Parcele št: 1213/2, 1216, 1514 in 1215, K.O. 37-Dolnji Slaveči



Slika 2: Fotografija parcele št: 1213/2, posneta ob ogledu



Slika 3: Fotografija parcele št: 1214, posneta ob ogledu



Slika 4: Fotografija parcele št: 1215 in 1216, posneta ob ogledu



Parcele pod zap. št. 5 do 8

ID parcele	Št. Parcele	K.O.	Površina	Bon. točke	Stanje v naravi
879946	1341	36-Večeslavci	334 m ²	57	Travnik
2054767	1340	36-Večeslavci	12218 m ²	50	Njiva, travnik
2727898	1342/2	36-Večeslavci	1638 m ²	58	Travnik
4406582	1342/1	36-Večeslavci	4602 m ²	57	Njiva, travnik

ID parcele	Št. parcele	Lastnik	Delež	Namembnost zemljišča v prostorskih planih
879946	1341	Silvo IVANIČ	2/3	Kmetijsko zemljišče
2054767	1340	Silvo IVANIČ	2/3	Kmetijsko zemljišče
2727898	1342/2	Silvo IVANIČ	2/3	Kmetijsko zemljišče
4406582	1342/1	Silvo IVANIČ	2/3	Kmetijsko zemljišče

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

Parcele tvorijo celoto in se nahajajo na hribu v naselju Večeslavci, povsem na meji z naseljem Dolnji Slaveči. Raba na parcelah je njivska, del površine pa je v naravi travnik, kot je to navedeno v tabeli. Celotna površina ima rahel nagib, je ravna brez večjih depresij in nekoliko nepravilne oblike, ki pa ne moti obdelave. Po pregledu terena ocenjujem, da bi lahko celotna površina bila lahko urejena kot njiva. Parcele kot celota imajo urejen dostop po poljski poti, ki obstaja v naravi, prav tako je možna uporaba kmetijske mehanizacije.

Na tem delu se pojavljajo distrična rjava tla na pliocenskih nanosih, ki so na posameznih delih lahko tudi delno izprana. Matična osnova so nekarbonatne kamnine. Tla so globoka, ilovnata, srednje težka. Na posameznih območjih se zaradi izpiranja delcev pojavlja pobočni psevdoglej.

Slika 5: Parcele št: 1341, 1340, 1342/2 in 1342/1, K.O. 36-Večeslavci



Slika 6: Fotografija parcele št: 1340, posneta ob ogledu



Slika 7: Fotografija parcele št: 1340, zahodni del del, posneta ob ogledu



Slika 8: Fotografija parcele št: 1342/1, posneta ob ogledu



Slika 9: Fotografija parcele št: 1341 in 1342/2, 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,

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 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 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>zastopanosti</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

- lokacija	-50%	+50%
- način koriščenja zemljišča	-50%	+50%, vrtovi do +100%
- dostop do parcele	-15%	+15%
- velikost in oblika parcele	-15%	+15%

ID parcele	Št.parcele	Lokacija	Dostop	Oblika	Način korišćenja	SKUPAJ
1037616	1213/2 del.	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	-20,00%
1373444	1216	-5,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	-25,00%
1540991	1214	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%
4228753	1215	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%
879946	1341	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2054767	1340	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%	10,00%
2727898	1342/2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4406582	1342/1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Parametri potrebni za izračun vrednosti zemljišča:

p.d. = pričakovan donos (2,0 %)

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

ID parcele	Št.parcle	Vrsta rabe	Površina	F.zemlj.	ED	Delež	Vrednost deleža
1037616	1213/2 del.	V zaraščanju	1784 m ²	47	0,80	1/2	998,38 EUR
1373444	1216	V zaraščanju	810 m ²	48	0,75	1/2	434,01 EUR
1540991	1214	Travnik	3470 m ²	47	0,90	1/2	2.184,65 EUR
4228753	1215	Travnik	1353 m ²	47	0,90	1/2	851,83 EUR
879946	1341	Travnik	334 m ²	57	1,00	2/3	377,81 EUR
2054767	1340	Njiva, travnik	12218 m ²	50	1,10	2/3	13.335,61 EUR
2727898	1342/2	Travnik	1638 m ²	58	1,00	2/3	1.885,35 EUR
4406582	1342/1	Njiva, travnik	4602 m ²	57	1,00	2/3	5.205,61 EUR
SKUPAJ							25.273,25 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 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.

<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	37-Dolnji Slaveči	37-Dolnji Slaveči	34-Sveti Jurij	33-Rogašovci
Transakcija		736078	883084	790831
Št. Parcele	1213/2 del.	929,1553,1554,1555	1939	681,680,679/3,274
Prodajna cena		14.102,86 €	21.000,00 €	19.184,20 €
Datum posla		Januar 2023	September 2024	Julij 2023
Velikost zemljišča	1784	15511	15161	13703
Delež	1/2	1/1	1/1	1/1
cena na m2		0,9092 €	1,3851 €	1,4000 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	1,00
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		0,90	0,80	0,80
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		0,90	0,90	0,90
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,061	1,000	1,011
Faktor prilagoditve		0,859	0,720	0,728
Primerjalna vrednost		0,781 €	0,997 €	1,019 €
Faktor uteži		0,4	0,3	0,3
Izbrana vrednost	0,9175 €	0,3126 €	0,2992 €	0,3057 €
Vrednost deleža	818,41 €			

<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	37-Dolnji Slaveči	37-Dolnji Slaveči	34-Sveti Jurij	33-Rogašovci
Transakcija		736078	883084	790831
Št. Parcele	1216	929,1553,1554,1555	1939	681,680,679/3,274
Prodajna cena		14.102,86 €	21.000,00 €	19.184,20 €
Datum posla		Januar 2023	September 2024	Julij 2023
Velikost zemljišča	810	15511	15161	13703
Delež	1/2	1/1	1/1	1/1
cena na m2		0,9092 €	1,3851 €	1,4000 €
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	0,80	0,80
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		0,90	0,90	0,90
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,061	1,000	1,011
Faktor prilagoditve		0,773	0,648	0,655
Primerjalna vrednost		0,703 €	0,898 €	0,917 €
Faktor uteži		0,4	0,3	0,3
Izbrana vrednost	0,8257 €	0,2813 €	0,2693 €	0,2752 €
Vrednost deleža	334,41 €			

<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	37-Dolnji Slaveči	37-Dolnji Slaveči	34-Sveti Jurij	33-Rogašovci
Transakcija		736078	883084	790831
Št. Parcele	1214	929,1553,1554,1555	1939	681,680,679/3,274
Prodajna cena		14.102,86 €	21.000,00 €	19.184,20 €
Datum posla		Januar 2023	September 2024	Julij 2023
Velikost zemljišča	3470	15511	15161	13703
Delež	1/2	1/1	1/1	1/1
cena na m2		0,9092 €	1,3851 €	1,4000 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	1,00
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		0,90	0,80	0,80
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		0,90	0,90	0,90
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,061	1,000	1,011
Faktor prilagoditve		0,859	0,720	0,728
Primerjalna vrednost		0,781 €	0,997 €	1,019 €
Faktor uteži		0,4	0,3	0,3
Izbrana vrednost	0,9175 €	0,3126 €	0,2992 €	0,3057 €
Vrednost deleža	1.591,86 €			

<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	37-Dolnji Slaveči	37-Dolnji Slaveči	34-Sveti Jurij	33-Rogašovci
Transakcija		736078	883084	790831
Št. Parcele	1215	929,1553,1554,1555	1939	681,680,679/3,274
Prodajna cena		14.102,86 €	21.000,00 €	19.184,20 €
Datum posla		Januar 2023	September 2024	Julij 2023
Velikost zemljišča	1353	15511	15161	13703
Delež	1/2	1/1	1/1	1/1
cena na m2		0,9092 €	1,3851 €	1,4000 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	1,00
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
Koriščenje zemljišča		0,90	0,80	0,80
Oblika zemljišča		1,00	1,00	1,00
Velikost zemljišča		0,90	0,90	0,90
Drugo (solastnina)		1,00	1,00	1,00
Čas prodaje		1,061	1,000	1,011
Faktor prilagoditve		0,859	0,720	0,728
Primerjalna vrednost		0,781 €	0,997 €	1,019 €
Faktor uteži		0,4	0,3	0,3
Izbrana vrednost	0,9175 €	0,3126 €	0,2992 €	0,3057 €
Vrednost deleža	620,69 €			

<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	36-Večeslavci	36-Večeslavci	34-Sveti Jurij	33-Rogašovci
Transakcija		738796	883084	790831
Št. Parcele	1341	1961	1939	681,680,679/3,274
Prodajna cena		6.454,00 €	21.000,00 €	19.184,20 €
Datum posla		Februar 2023	September 2024	Julij 2023
Velikost zemljišča	334	4610	15161	13703
Delež	2/3	1/1	1/1	1/1
cena na m2		1,4000 €	1,3851 €	1,4000 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	1,00
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
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		1,059	1,000	1,011
Faktor prilagoditve		1,059	1,000	1,011
Primerjalna vrednost		1,483 €	1,385 €	1,415 €
Faktor uteži		0,4	0,3	0,3
Izbrana vrednost	1,4332 €	0,5930 €	0,4155 €	0,4246 €
Vrednost deleža	319,13 €			

<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	36-Večeslavci	36-Večeslavci	34-Sveti Jurij	33-Rogašovci
Transakcija		738796	883084	790831
Št. Parcele	1340	1961	1939	681,680,679/3,274
Prodajna cena		6.454,00 €	21.000,00 €	19.184,20 €
Datum posla		Februar 2023	September 2024	Julij 2023
Velikost zemljišča	12218	4610	15161	13703
Delež	2/3	1/1	1/1	1/1
cena na m2		1,4000 €	1,3851 €	1,4000 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,10	1,00	1,00
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
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		1,059	1,000	1,011
Faktor prilagoditve		1,165	1,000	1,011
Primerjalna vrednost		1,631 €	1,385 €	1,415 €
Faktor uteži		0,4	0,3	0,3
Izbrana vrednost	1,4925 €	0,6523 €	0,4155 €	0,4246 €
Vrednost deleža	12.156,91 €			

<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	36-Večeslavci	36-Večeslavci	34-Sveti Jurij	33-Rogašovci
Transakcija		738796	883084	790831
Št. Parcele	1342/2	1961	1939	681,680,679/3,274
Prodajna cena		6.454,00 €	21.000,00 €	19.184,20 €
Datum posla		Februar 2023	September 2024	Julij 2023
Velikost zemljišča	1638	4610	15161	13703
Delež	2/3	1/1	1/1	1/1
cena na m2		1,4000 €	1,3851 €	1,4000 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	1,00
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
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		1,059	1,000	1,011
Faktor prilagoditve		1,059	1,000	1,011
Primerjalna vrednost		1,483 €	1,385 €	1,415 €
Faktor uteži		0,4	0,3	0,3
Izbrana vrednost	1,4332 €	0,5930 €	0,4155 €	0,4246 €
Vrednost deleža	1.565,05 €			

Značilnosti zemljišča	Ocenjevana površina	Primerljiva prodaja 1	Primerljiva prodaja 2	Primerljiva prodaja 3
Katastrska občina	36-Večeslavci	36-Večeslavci	34-Sveti Jurij	33-Rogašovci
Transakcija		738796	883084	790831
Št. Parcele	1342/1	1961	1939	681,680,679/3,274
Prodajna cena		6.454,00 €	21.000,00 €	19.184,20 €
Datum posla		Februar 2023	September 2024	Julij 2023
Velikost zemljišča	4602	4610	15161	13703
Delež	2/3	1/1	1/1	1/1
cena na m2		1,4000 €	1,3851 €	1,4000 €
Prilagoditve				
Kvaliteta zemljišča		1,00	1,00	1,00
Lokacija zemljišča		1,00	1,00	1,00
Dostop do zemljišča		1,00	1,00	1,00
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		1,059	1,000	1,011
Faktor prilagoditve		1,059	1,000	1,011
Primerjalna vrednost		1,483 €	1,385 €	1,415 €
Faktor uteži		0,4	0,3	0,3
Izbrana vrednost	1,4332 €	0,5930 €	0,4155 €	0,4246 €
Vrednost deleža	4.397,06 €			

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. met.	Vrednost prim. metoda	Utež prim. met.	Vrednost zemljišča
1037616	1213/2 del.	V zaraščanju	1784 m ²	998,38 €	0,50	818,41 €	0,50	908,40 €
1373444	1216	V zaraščanju	810 m ²	434,01 €	0,50	334,41 €	0,50	384,21 €
1540991	1214	Travnik	3470 m ²	2.184,65 €	0,50	1.591,86 €	0,50	1.888,26 €
4228753	1215	Travnik	1353 m ²	851,83 €	0,50	620,69 €	0,50	736,26 €
879946	1341	Travnik	334 m ²	377,81 €	0,50	319,13 €	0,50	348,47 €
2054767	1340	Njiva, travnik	12218 m ²	13.335,61 €	0,50	12.156,91 €	0,50	12.746,26 €
2727898	1342/2	Travnik	1638 m ²	1.885,35 €	0,50	1.565,05 €	0,50	1.725,20 €
4406582	1342/1	Njiva, travnik	4602 m ²	5.205,61 €	0,50	4.397,06 €	0,50	4.801,34 €

14 KONČNA TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČ

ID parcele	Št.parcele	K.O.	Vrsta rabe	Površina	Delež	Vrednost deleža
1037616	1213/2 del.	37-Dolnji Slaveči	V zaraščanju	1784 m ²	1/2	908,40 €
1373444	1216	37-Dolnji Slaveči	V zaraščanju	810 m ²	1/2	384,21 €
1540991	1214	37-Dolnji Slaveči	Travnik	3470 m ²	1/2	1.888,26 €
4228753	1215	37-Dolnji Slaveči	Travnik	1353 m ²	1/2	736,26 €
879946	1341	36-Večeslavci	Travnik	334 m ²	2/3	348,47 €
2054767	1340	36-Večeslavci	Njiva, travnik	12218 m ²	2/3	12.746,26 €
2727898	1342/2	36-Večeslavci	Travnik	1638 m ²	2/3	1.725,20 €
4406582	1342/1	36-Večeslavci	Njiva, travnik	4602 m ²	2/3	4.801,34 €
SKUPAJ						23.538,40 €

15 TRŽNA VREDNOST DELEŽEV VSEH ZEMLJIŠČ SKUPAJ ZNAŠA na dan 26.januar 2025**PV = 25.538,40 EUR**

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