

Marija Toplak, cenitve, nadzor in posredovanje s.p.
Stojnci 135A, 2281 Markovci,
tel. 041 679 287, E pošta: marija@toplak-ptuj.si

davčna številka: 17090270
matična številka 6979157000
IBAN SI56 0400 1004 8980 527

Stojnci, 29. 11. 2021

CENILNO POROČILO- PDF izvod je enak originalu

Predmet cenitve: parcela št. 835/1 k.o. 425 – Lovrenc na Dravskem polju.
Naročnik: Občina Kidričevo
Namen: Ocenitev tržne vrednosti za namen nakupa
Uporabniki: naročnik

cenilka: mag. MARIJA Toplak

usposobljenost:

- licenca št. GR 047, za opravljanje nalog cenilke nepremičnin, izdana s strani SICGRAS
- sodna cenilka za gradbeništvo in nepremičnine
- pridobljen certifikat za cenilca nepremičnin od Agencije RS za privatizacijo

Marija Toplak,
cenitve, nadzor in posredovanje s.p.
Stojnci 135a, 2281 Markovci

Kazalo vsebine

<i>CENILNO POROČILO</i>	1
<i>POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI</i>	3
<i>Uvodne obrazložitve</i>	4
Postopek dela	4
Izbrana podlaga vrednosti	4
Nepremičnina, nepremičninske pravice	4
Načini in metode ocenjevanja vrednosti.....	4
Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:.....	5
Enota primerjave	6
<i>Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost</i>	6
Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju.....	6
Davčna analiza	8
<i>PODROBNEJŠI OPIS NEPREMIČNIN:</i>	8
Zemljiškoknjžni podatki:.....	8
Lokacija.....	8
Občinski prostorski načrt (OPN), gradbeno dovoljenje in dostop.....	8
Opis stanja.....	9
Na podlagi zgornjih prikazov lege in fotografij je lažje razumeti rabo in lego obravnavanih zemljišč.	10
<i>PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN</i>	10
NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	10
<i>Zaključek</i>	12
<i>Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja</i>	13
<i>Literatura in viri:</i>	14

POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

V skladu z naročilom Občine Kidričevo, sem za potrebe ugotovitve tržne vrednosti, za namen nakupa, ocenila tržno vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) za parcelo št. 835/1 k.o. 425 – Lovrenc na Dravskem polju.

Podlaga vrednosti: **TRŽNA VREDNOST**

Definicija tržne vrednosti:

V skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020) je tržna vrednost opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) za parcelo št. 835/1 k.o. 425 – Lovrenc na Dravskem polju znaša 16.495,00 EUR.

Vrednost velja na dan izpisa tega poročila dne 29. 11. 2021.

Zemljiškoknjižni podatki:

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU **parcela** 835/1 (ID 3922875) , lastnika sta Martin Hazenmali in Ivana Hazenmali, vsak do 1/2, »na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Ptuj, opr. št. N 4/2020 z dne 16.6.2020 se zaznamuje postavitev Hazenmali Martina pod skrbništvo«

OSNOVE CENITVE: Upoštevala sem Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010), Zakon o revidiranju (Ur. list RS 65/2008), Slovenske poslovno finančne standarde (Ur. list 106/2013), Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2020 (MSOV 2020), druga pravila, ki jih določa SIR in druge zakone in izdane predpis njihovi podlagi, vse, ki so pomembni za obravnavano nalogo.

Utemeljitev podajam v nadaljevanju tega poročila.

Uvodne obrazložitve

Postopek dela

Pri izvedbi ocenjevanja sem izvedla naslednje aktivnosti:

1. Pregledala sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavanimi nepremičninami (odmero, katastrske podatke).
2. Opravila sem ogled nepremičnin.
3. Proučila sem vplive, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski.
4. Zbrala in preverila sem:
 - primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine,
 - pregledala sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, v regijah, s podobnimi značilnostmi, kot so na področju obravnavane nepremičnine,

Upoštevala sem Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010), Zakon o revidiranju (Ur. list RS 65/2008), Slovenske poslovno finančne standarde (Ur. list 106/2013), Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti 2020 (MSOV 2020), druga pravila, ki jih določa SIR in druge zakone in izdane predpis njihovi podlagi, vse, ki so pomembni za obravnavano nalogo.

Izbrana podlaga vrednosti

Izbrana podlaga vrednosti je TRŽNA VREDNOST.

Tržna vrednost je po MSOV opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na *datum ocenjevanja vrednosti* v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Nepremičnina, nepremičninske pravice

Nepremičnina – so zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov.

Definicije pojmov povzemam po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV), in jih navajam:

- **Nepremičnina** je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad, ali pod njim.
- **Pravica na nepremičnini** je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, ne pa fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na nepremičnini, ne pa na fizično zemljišče in objekte. Različne vrste *pravic na nepremičninah* se med seboj ne izključujejo.
- **Tržna vrednost** je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Načini in metode ocenjevanja vrednosti

V skladu z MSOV uporabljamo naslednje načine ocenjevanja vrednosti (v nadaljevanju citiram iz MSOV):

»**Način tržnih primerjav** – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago. Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda treba prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in *podlago vrednosti* ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje .

Nabavno vrednostni način – nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo. Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano *podlago vrednosti*.

Na donosu zasnovan način – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva. Metode, ki spadajo v *na donosu zasnovan način*, so: metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije; metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost.«

V tem poročilu sem uporabila način tržnih primerjav.

Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:

Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Ocenjevalka ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb in stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalki znanih informacijah v času sestave poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka ni kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalka ne prevzema odgovornosti, da bi raziskala takšne okoliščine. Ocenjevalka ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere je naročnik ni posebej opozoril.

- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen če iz poročila izhaja drugače.

Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitev

- Ocenjevalka ni dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Poročilo se sme uporabljati samo za obravnavani namen, za druge potrebe poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - cenilke. Cenilka na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- V primeru da bo potrebno pričati pred sodiščem ali sodelovati na sestankih v zvezi z vsebino tega poročila, je stranka, ki to zahteva, dolžna poravnati stroške, ker ti niso zajeti v izdelavi poročila.
- Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu.

Enota primerjave

Površine v m² imajo bistven vpliv na ugotovljeno tržno vrednost, zato uporabljam kvadratni meter kot enoto primerjave.

Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost

Vrednost nepremičnin in aktivnost trga nepremičnin je odvisna od demografskih in ekonomskih procesov v okolju. Slovenija je ena izmed manjših držav sveta. Njeno površina znaša 20,273 km². 1. januarja 2019 je imela *Slovenija 2.080.908 prebivalcev* ali 14.000 več kot eno leto prej.

Bruto domači proizvod (BDP) je najpomembnejši agregat nacionalnih računov in najobsežnejše merilo celotne ekonomske aktivnosti. Iz leta 2008, ko je BDP na prebivalca v Sloveniji znašal 18.437 EUR, se je do konca leta 2012 znižal na 17.244 EUR na prebivalca, kar je za 6,47%.

BDP je bil v 2015 nominalno za 3,3 % višji kot v 2014; BDP na prebivalca je bil najvišji v osrednjeslovenski regiji (26.418 EUR) kar je za 41,3 % nad slovenskim povprečjem in za 87,5-odstotnih točk več od najnižjega v zasavski regiji (10.060 EUR). Večina regij je dosegla 80-96 % povprečnega BDP na prebivalca, podravska regija npr. 82,7 % slovenskega povprečja, ki je znašalo 18.693 EUR/prebivalca. BDP v letih 2016 in 2017 raste (<http://www.stat.si/>), tako je znašal v letu 2018 na prebivalca 22.182 EUR.

Slovenija je v letu 2019 dosegla 2,4% rast BDP, leta 2020 pa je bil upad BDP zaradi korona krize ca 5%. Statistični podatki kažejo, da je Slovenija po BDP pod povprečjem Evropskih držav, obravnavana regija pod povprečjem Slovenije.

Obravnavane nepremičnine so v *OBČINI Kidričevo*, za katero ocenjujem, da je BDP podoben povprečju regije.

Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju

Slovenija je sicer majhna dežela, na trgu nepremičnin pa ima veliko posebnosti.

Koncem prejšnjega stoletja, ocenjujem da nekje od uvedbe »nepremičninskih posrednikov«, se je pričelo tudi zbiranje podatkov o doseženih transakcijskih cenah. Geodetska uprava republike Slovenije (GURS) pa izvaja četrtletne, polletne in letne analize. S podobnimi analizami se ukvarjajo tudi spletne agencije, kot je npr. SLONEP. Vendar je potrebno poudariti, da je te podatke potrebno ustrezno tudi preveriti.

Kar se tiče kvalitete podatkov o izvedenih transakcijah, je teh največ in so tudi najbolj natančne, na področju tržnega segmenta stanovanj, stanovanjskih hiš in kmetijskih zemljišč.

V nadaljevanju najprej proučim analizo po GURS - analiza trga nepremičnin v Sloveniji:
POROČILO SLOVENSKEM TRGU NEPREMIČNIN ZA LETO 2020, povzemam:

»

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, letno 2015 - 2020

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stanovanja	9.750	11.036	11.655	10.985	11.182	8.834
Primarni trg	1.108	1.051	1.068	968	982	585
Sekundarni trg	8.642	9.985	10.587	10.017	10.200	8.249
Hiše	4.601	5.457	6.271	6.185	6.493	5.905
Primarni trg	82	51	80	108	89	87
Sekundarni trg	4.519	5.406	6.191	6.077	6.404	5.818

Opomba:

- kot transakcije na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin,
- kot transakcije na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.

Preglednica 5: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2015 - 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB						
Število kupoprodaj	3.829	4.881	5.379	5.446	5.678	5.915
Prodana površina (v hektarih)	439	632	621	629	643	679
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	7.454	8.135	8.492	8.452	9.100	8.124
Prodana površina (v hektarih)	5.795	5.061	6.580	7.723	5.607	4.279
GOZDNA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	2.283	2.543	2.786	2.990	3.371	2.845
Prodana površina (v hektarih)	3.183	4.258	5.846	4.440	5.185	4.956

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB

Za leto 2020 smo evidentirali okoli 5.900 transakcij z zazidljivimi zemljišči za gradnjo stavb, s skupno prodano površino nekaj manj kot 700 hektarov. 79 odstotkov prodanih zemljišč oziroma 58 odstotkov skupne prodane površine zemljišč za gradnjo stavb so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, 1 odstotek prodaj oziroma skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, 7 odstotkov prodaj oziroma 11 odstotkov prodane površine zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb, 6 odstotkov prodaj oziroma 21 odstotkov prodane površine zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, preostanek pa zemljišča za gradnjo drugih zgradb.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 večje za 4 odstotke, njihova skupna prodana površina pa za 6 odstotkov.

Zemljišča za gradnjo stavb so nasploh edina vrsta nepremičnin, za katero se je lani število realiziranih transakcij povečalo. Vzrok za to gre iskati predvsem v velikem povpraševanju po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš, ki je posledica nezadostne tržne ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj. Trend rasti števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč je sicer zaradi gradbene ekspanzije stanovanjskih nepremičnin prisoten že od leta 2015. Število transakcij in prodana površina sta se od leta 2015 povečala za približno 55 odstotkov.

Tudi za zemljišča za gradnjo stavb je bil padec števila transakcij v spomladanskem valu epidemije očiten, medtem ko vpliva jesenskega vala epidemije, vsaj do konca leta 2020, praktično ni bilo zaznati.

Preglednica 203: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	77	19	24	31	800
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	44	15	22	25	790
LAO PTUJ	27	25	31	45	810

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Ormož« in »Kidričevo« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

GIBANJE CEN

Preglednica 204: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Ptujsko letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	1%	3%	5%	4%	3%
Hiše	1%	3%	4%	2%	2%
Zemljišča za gradnjo	12%	-2%	5%	6%	-3%

Davčna analiza

Zaradi gospodarske krize in primanjkljaja v državnem proračunu, vlada v zadnjih letih vztrajno zvišuje davke. Pomemben dejavnik postaja ocenjena vrednost nepremičnin po podatkih GURS, ki je kot celota ali v 80% osnova za obdavčenje, tako za davek na promet nepremičnin, kot davek na dobiček iz kapitala. Promet novih je obdavčen z DDV, starejših in dalj časa vseljenih pa je obdavčen s prometnim davkom, v višini 2%. DDV je oproščen promet z objekti ali deli objektov in zemljišč, na katerih so postavljeni, če je dobava opravljena kasneje kot v dveh letih od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve. Prikazana tržna vrednost ne zajema DDV, zajema pa prometni davek.

PODROBNEJŠI OPIS NEPREMIČNIN:

Zemljiškoknjižni podatki:

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 835/1 (ID 3922875), lastnika sta Martin Hazenmali in Ivana Hazenmali, vsak do 1/2, »na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Ptuj, opr. št. N 4/2020 z dne 16.6.2020 se zaznamuje postavitve Hazenmali Martina pod skrbništvo«

Lokacija

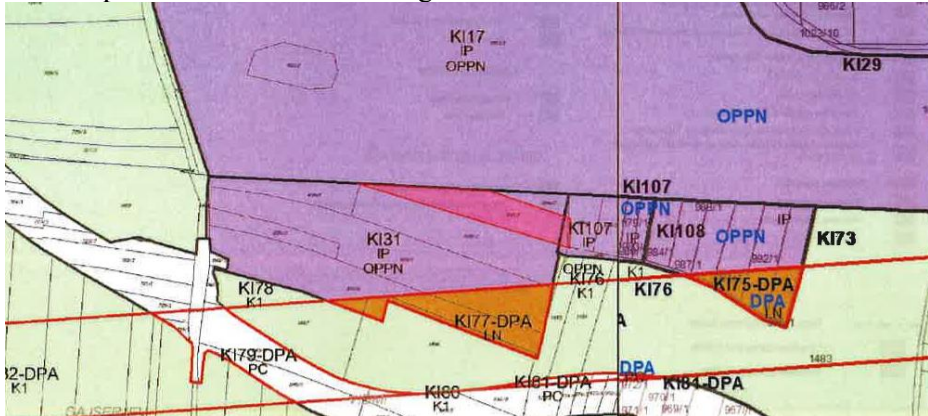
Parcela se nahaja v na področju občine Kidričevo, južno od kompleksa tovarne Talum Kidričevo, na področju bivše gramoznice Lovrenc.

Občinski prostorski načrt (OPN), gradbeno dovoljenje in dostop

Iz Potrdila o namenski rabi št. 3501-391/2021-2 z dne 16.11.2021 izhaja, da je parc.št. 835/1 k.o. Lovrenc na Dravskem polju opredeljena kot stavbno zemljišče, IP, površine za industrijo,

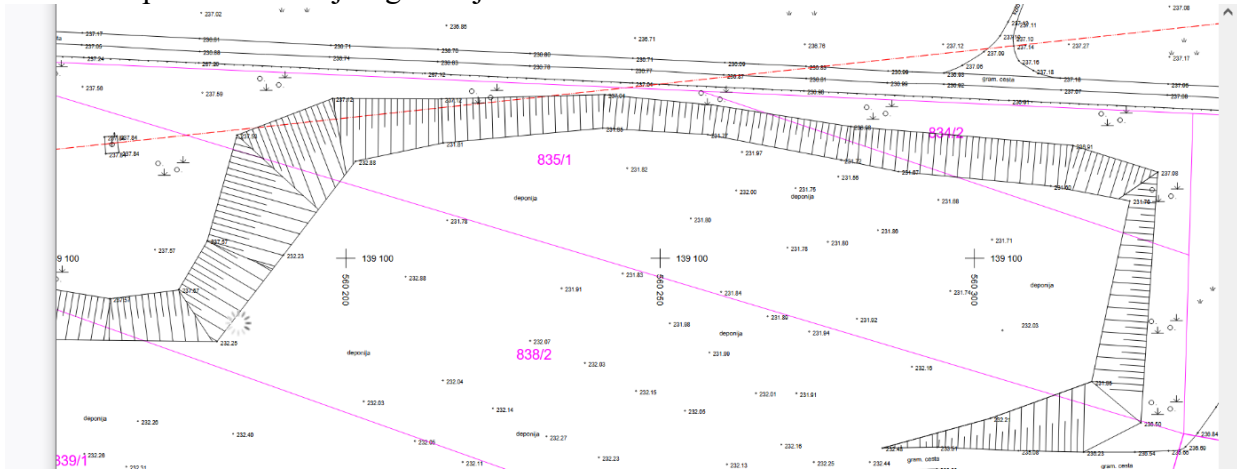
delno v varovalnem pasu prostoročnega nadzemnega daljnovid 110 KV, parc.št. 835/1, del ter na področju vodovarstvenega območja, III. režim, za območje KI107 in KI31 je predvidena izdelava OPPN.

Izsek iz potrdila o namenski rabi – grafični del:



Opis stanja

Geodetski posnetek obstoječega stanja



Ogled za namen tega ocenjevanja posebej ni bil opravljen. Gramoznico sem že večkrat videla. Stanje nazorno prikazuje gornji geodetski posnetek obstoječega stanja, iz katerega izhaja, da je ca 2/3 površine zemljišča gramoznica, katere največja globina je ca 5 m. Po levem ožjem delu zemljišča poteka NN električni nadzemni daljnovod, za katerega v zemljiško knjigo služnost ni vpisana, omejuje pa nadzemno gradnjo. Ocenjujem, da je zaradi tega omejena uporaba ca 20% obravnavane parcele. Zemljišče v naravi ni obdelano.

Občina Kidričevo namerava jamo oziroma depresijo zasuti z odvečnim oziroma izkopanim materialom pri izgradnji obvoznice, za kar je v teku pridobivanje dovoljenja za zasutje.

Zasutje bo v nadaljevanju povzročalo nekoliko stroškov nadaljnjim potencialnim kupcem, ki bi v nadaljevanju predvidevali poslovno dejavnost. Za gradnjo bo potrebno odstraniti nasipan material ali izvesti temeljenje s talnimi betonskimi ploščami na pilotih.

Zaradi lažjega izračun v nadaljevanju upoštevam povprečne izkope zemljine do raščenege v povprečni globini 3 m (3 m³/m²), z delnim odvozom in planiranjem zemljine.

Katastrski podatki

Katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU, številka parcele 835/1

POVRŠINA PARCELE (m²) 4.532

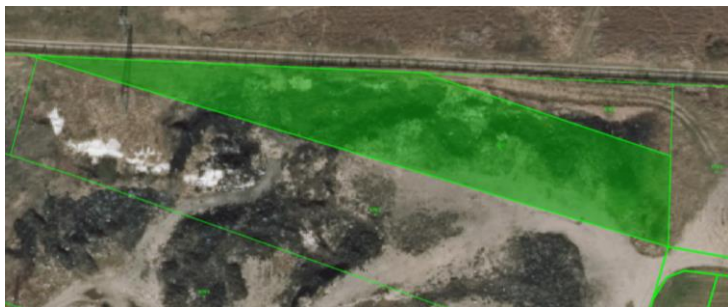
DEJANSKA RABA DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)

kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov 2,6

neplodna zemljišča 97,4

NAMENSKA RABA DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)

površine za industrijo 100,0



Na podlagi zgornjih prikazov je lažje razumeti rabo in lego obravnavanih zemljišč.

PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Primerljive nepremičnine iščem v bližnji okolici ali podobnih lokacijah.

Po MSOV je potrebno upoštevati razlike med:

- pravico, za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico, katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,

datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednost
Upoštevam naslednje primerljive prodaje za stavbno zemljišče:

Za stavbno zemljišče, opredeljeno kot »površine za industrijo« upoštevam naslednje primerljive prodaje podobnih zemljišč:

ošni podatki o poslu	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	
Pravni posej	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posej
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	1.2.2019
ID pravnega posla:	424013
Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeno cena:	68.316,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

Podatki o parcelah	
PARCELA 545/2, 426 - ŽUPEČJA VAS, KIDRIČEVO	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	545/2
Katastrska občina:	426 - ŽUPEČJA VAS
Občina:	KIDRIČEVO
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:139220.72 Y:559643.17
Površina parcele:	1571 m ²
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delež parcele:	1/1

Podatki o parcelah	
PARCELA 545/4, 426 - ŽUPEČJA VAS, KIDRIČEVO	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	545/4
Katastrska občina:	426 - ŽUPEČJA VAS
Občina:	KIDRIČEVO
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:139621.54 Y:559648.02
Površina parcele:	9815 m ²
Vrsta trajnega nasada:	/



6EUR/m²

ošni podatki o poslu	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	
1.Pravni posej	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posej
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	24.7.2018
ID pravnega posla:	394479
2.Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeno cena:	23.394,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3.Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4.Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

Podatki o parcelah	
PARCELA 473/3, 426 - ŽUPEČJA VAS, KIDRIČEVO	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	473/3
Katastrska občina:	426 - ŽUPEČJA VAS
Občina:	KIDRIČEVO
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travniški pašnik)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:139184.22 Y:559968.84
Površina parcele:	3342 m ²
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delež parcele:	1/1



7EUR/m²

ošni podatki o poslu	
Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu	
1.Pravni posej	
Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posej
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	13.7.2018
ID pravnega posla:	394221
2.Podatki o pogodbi	
Skupna pogodbeno cena:	81.886,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
3.Pogodbene stranke - prodajalci	
Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev
4.Pogodbene stranke - kupci	
Pravno organizacijska oblika:	/

Podatki o parcelah	
PARCELA 476/4, 426 - ŽUPEČJA VAS, KIDRIČEVO	
A.1 Identifikacijski podatki o parceli	
Parcelna številka:	476/4
Katastrska občina:	426 - ŽUPEČJA VAS
Občina:	KIDRIČEVO
A.2 Podatki o parceli	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travniški pašnik)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:139290.84 Y:559985.85
Površina parcele:	11698 m ²
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
A.3 Podatki o prodaji parcele	
Prodani solastniški delež parcele:	1/1



Obe prodaji zgoraj 7 EUR/m²

Vsa navedena zemljišča zgoraj se nahajajo v območju predvidene obrtne cone, prodajalci so že poznali namen, zemljišča bo v nadaljevanju možno v celoti izkoristiti za gradjo. OPPN v času prodaj še ni bil v izdelavi.

Glede na to, da prevladujejo prodaje po 7 EUR/m², upoštevam v nadaljevanju vrednost 7 EUR/m² zemljišča in nadalje izračunam:

Velikost parcele

4523 m²

Povprečna količina izkopa oziroma nasutja

3 m³/m²

cenilka: mag. Marija Toplak, univ. dipl. inž. grad.

Primerljiva vrednost zemljišča v obstoječem stanju	12,15 EUR/m ²
Vrednost zaradi možnosti deponiranja materiala	2 EUR/m ³
Ocenjena količina možnega zasipa	15000 m ³
Ocenjena vrednost koristi zaradi zasipa :	30000 EUR
<hr/>	
Strošek bodočega investitorja zaradi potrebnega izkopa in odvoza materiala	6 EUR/m ³
Ocenjena količina potrebnega izkopa	7000 m ³
Ocenjena vrednost stroška zaradi izkopa	42000 EUR
<hr/>	
Vrednost zemljišča izračunam:	
Velikost	4523,00 m ²
Vrednost zemljišča, praznega, neomejenega	7,00 EUR/m ²
Vrednost zemljišča omejena z daljnovodom	3,50 EUR/m ²
Velikost neomejena zemljišča, ocena 80% površine	3618,40 m ²
Velikost neomejena zemljišča, ocena 20% površine	904,60 m ²
Vrednost zemljišča par.št. 835/1 k.o. Lovrenc /Dr.P.,	28.494,90 EUR
<hr/>	
Vrednost koristi z deponiranjem	30.000,00 EUR
Strošek zaradi potrebnega izkopa in odvoza materiala	-42.000,00 EUR
Ostanek vrednosti zemljišča:	16.495,00 EUR
<hr/>	
Povprečna vrednost za m² zemljišča	3,65 EUR/m²

V zgornjem izračunu izhajam iz izhodiščne cene prostega zemljišča 7 EUR/m², upoštevam korist investitorja zaradi možnosti deponiranja in kasneje izgubo, zaradi tega, ker bo nadaljnji kupec zahteval znižanje cene zaradi potrebnega izkopa in odvoza nasutega materiala. Na tak sem izračunala, da bi povprečna tržna vrednost obravnavanega zemljišča znašala **3,65 EUR/m² zemljišča.**

Zaključek

V nadaljevanju upoštevam v prejšnjem poglavju ugotovljene vrednosti.

Tržna vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) za parcelo št. 835/1 k.o. 425 – Lovrenc na Dravskem polju znaša 16.495,00 EUR.

cenilka:
mag. Marija Toplak

Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti nepremičnin, ocenjenih v tem poročilu;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljala nobene storitve ali transakcije, povezane s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- da so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določiloma 2.1 in 2.2 SPS 2 (Ur. List RS 106/2013) in Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list RS 106/2010);
- poročilo ni izdelano za namene računovodskega poročanja;
- pri izdelavi tega poročila sem upoštevala MSOV 2020.

Stojnci, 29. 11. 2021

cenilka:
mag. Marija Toplak

Literatura in viri:

1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, 2010, Uradni list RS, 23/2010
2. Zakon o revidiranju (ZRev-2), 2008, Uradni list RS št. 65/2008
3. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2012, 2013, 2017 in 2020, International Valuation Standards Committee 2012, 2013, 2017 in 2020, prevod Slovenski inštitut za revizijo 2012, 2013, 2017 in 2020
4. Slovenski poslovno finančni standardi, Ur. list 106/2013
5. Pšunder I., Torkar M., 2007: Priročnik za ocenjevanje vrednosti nepremičnin, Slovenski inštitut za revizijo
6. Pšunder I., Vrenčur R., 1012: Nepremičninsko pravo in vrednost pravica na nepremičninah, Slovenski inštitut za revizijo
7. Bolčina B., Bratina B., Čibej J. A., Duhovnik M., Gračanić S., Hojnik G., Jerman S., Kosi M., Kratnar J., Lušnic K., Murko J., Nagode Zupančič P., Odar M., Povše Ž., Skitek M., Srednik R., Škerget D., Torkar M., Valentinčič A., Vrenčur R., Zadnik Stirn L., Zupančič D., Zupančič V. , 2012: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnih znanj za opravljanje nalog pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo
8. Slovenski standard SIST ISO 9836; 2000, urad RS za standardizacijo in meroslovje
9. Zemljiška knjiga. <http://portal.sodisce.si/vpogledi/zk.portal>
10. Kataster: <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>
11. GERK: <http://rkg.gov.si/GERK/viewer.jsp>
12. Evidenca trga nepremičnin: https://prostor.gov.si/preg/etn/etn_posli.jsp;
<http://aplikacije.trgnepremicnin.si/TRGOSKOP/TRGOSKOP/TRGOSKOP.html?s...>
<https://apps.arvio.si/market/transactions/search>
13. Portal vrednotenja nepremičnin pri GURS: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>