

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, 24. 03. 2022

CENILNO POROČILO – TA PDF DOKUMENT JE ENAK PODPISANEMU ORIGINALU

Predmet cenitve: **parc. št. 388/4 k.o. 427 – Pleterje**

Naročnik: Občina Kidričevo

Namen: Ocenitev tržne vrednosti za namen prodaje

Uporabniki: naročnik, kupec

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
<i>Postopek dela</i>	4
<i>Izbrana podlaga vrednosti</i>	4
<i>Nepremičnina, nepremičninske pravice</i>	4
<i>Načini in metode ocenjevanja vrednosti</i>	5
<i>Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:</i>	5
<i>Enota primerjave</i>	6
<i>Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost</i>	6
<i>Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju</i>	6
<i>Davčna analiza</i>	8
<i>PODROBNEJŠI OPIS NEPREMIČNIN:</i>	8
<i>Lokacija</i>	8
<i>Občinski prostorski načrt (OPN), gradbeno dovoljenje in dostop</i>	8
<i>Opis stanja</i>	9
<i>PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN</i>	10
<i>NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV</i>	10
<i>Na donosu zasnovan način</i>	13
<i>Zaključek</i>	14
<i>Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja</i>	15
<i>Literatura in viri:</i>	16

POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

V skladu z naročilom Občine Kidričevo, sem za potrebe ugotovitve tržne vrednosti za namen prodaje, ocenila tržno vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) za parcelo št. 388/4 k.o. Pleterje.

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 nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Tržna vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) za parc. št. 388/4 k.o. 427 – Pleterje znaša 46.296,00 EUR (2,808 EUR/m²).

Vrednost velja na dan izpisa tega poročila dne 24. 03. 2022.

Zemljiškoknjžni podatki:

katastrska občina 427 PLETERJE parcela 388/4 (ID 7184124), lastnica je Občina Kidričevo do celote.

Vknjižena je stavbna pravica v obsegu meje območja obdelave, kot izhaja iz projektne dokumentacije in se nanaša na pravico koncesionarja, da ima v lasti objekte in naprave v okviru športno rekreacijskega centra, nad in pod nepremičninami iz prvega odstavka 10. člena koncesijske pogodbe za izvedbo projekta "Športno rekreacijski center - gramoznica Pleterje", z dne 6.8.2018, za dobo 25 let, čas prenehanja 06.08.2043 in

služnostna pravica izgradnje zemeljskega nizkonapetostnega, srednje napetostnega 20 kV in optičnega kablovoda ter dostopa za potrebe izvajanja nemotenega obratovanja, rekonstrukcije in vzdrževalnih del na zemeljskem nizkonapetostnem, srednje napetostnem 20 kV in optičnem kablovodu ter zgrajeni transformatorski postaji TP.

Po razgovoru z naročnikom mi je pojasnjeno, da stavna pravica ne posega na področje obravnavane parcele, zato nima vpliva na vrednost obravnavane nepremičnine. Za ostale služnosti pa ocenjujem, da prav tako ne vplivajo na vrednost.

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,
 - zbrala sem primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno mere kapitalizacije.

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 in na donosu zasnovan način.

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. Leta 2008 je BDP na prebivalca v Sloveniji znašal 18.437 EUR.

BDP se je v minulih letih poviševal. Tako je znašal v letu 2018 na prebivalca 22.182 EUR. Slovenija je v letu 2019 dosegla 2,4% rast BDP, v letu 2020 je bil zaradi korona krize le manjša rast, tako je BDP znašal 22.312 EUR/prebivalca. Po regijah je znašal BDB od 54,6% (Zasavska regija) do 144,2% (osrednje slovenska) slovenskega povprečja), kar kaže na zelo neenakomeren razvoj in kupno moč v regijah. V Podravski regiji je BDP leta 2020 znašal 81,5 % slovenskega povprečja, kjer je 18.185 EUR/prebivalca in se je v primerjavi s prejšnjim letom znižal.

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 in polletno 2021, povzemam:

»

Preglednica 2: Polletne vrednosti in deleži tržnega prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, prva polletja let 2019, 2020 in 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2019_I - vrednost (v mio €)	2019_I - delež	2020_I - vrednost (v mio €)	2020_I - delež	2021_I - vrednost (v mio €)	2021_I - delež
Stanovanja	482	34,5%	366	40,0%	516	38,7%
Hiše	294	21,0%	259	28,2%	351	26,3%
Zemljišča za gradnjo stavb	119	8,5%	116	12,7%	186	14,0%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	299	21,4%	40	4,4%	105	7,8%
Pisarne	47	3,4%	42	4,6%	51	3,9%
Pozidana zemljišča	31	2,2%	13	1,4%	41	3,1%
Kmetijska zemljišča	28	2,0%	24	2,7%	29	2,2%
Industrijske nepremičnine	56	4,0%	22	2,4%	23	1,7%
Gozdna zemljišča	13	0,9%	8	0,9%	10	0,8%
Turistični objekti	13	0,9%	9	1,0%	8	0,6%
Garaže in parkirni prostori	9	0,6%	6	0,6%	6	0,5%
Ostale nepremičnine	8	0,6%	10	1,0%	7	0,5%

Opomba:

Za prikaz vrednosti tržnega prometa po vrstah nepremičnin so upoštevane kupoprodajne pogodbe za nepremičnine (stavbe, dele stavb in parcele), ki so bile sklenjene na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah.

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

GOZDNA ZEMLJIŠČA Za gozdna zemljišča smo leta 2020 evidentirali okoli 2.800 transakcij. Skupna prodana površina je bila okoli 5.000 hektarov. V primerjavi z letom 2019 se je število kupoprodaj gozdnih zemljišč zmanjšalo za 16 odstotkov, njihova skupna prodana površina pa za 4 odstotke. Tako kot za kmetijska zemljišča, je bil ob precejšnjem medletnem nihanju skupne prodane površine zemljišč tudi za gozdna zemljišča od leta 2015 do 2019 prisoten trend rasti števila realiziranih transakcij.

Preglednica 225: Cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, Slovenija, po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
SLOVENIJA	1.049	0,44	0,58	0,80	8.100
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	231	0,45	0,60	0,80	8.200
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	181	0,35	0,45	0,60	11.800
ŠTAJERSKO OBMOČJE	142	0,58	0,74	1,00	6.600
POSAVSKO HRIBOVJE	135	0,44	0,56	0,74	8.100
PREKMURSKO OBMOČJE	107	0,42	0,52	0,65	3.700
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	92	0,50	0,60	0,91	9.800
OBALA, KRAS, BRDA	68	0,46	0,72	1,00	5.500
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	56	0,45	0,58	0,90	13.100
GORENJSKO OBMOČJE	37	0,59	0,76	1,00	12.500

Preglednica 227: Gibanje cen gozdnih zemljišč, Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), kumulativno po letih od 2015 do 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
SLOVENIJA	-2%	0%	7%	9%	20%
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	2%	8%	10%	13%	27%
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	-4%	-5%	1%	5%	7%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	-5%	-1%	11%	8%	28%
POSAVSKO HRIBOVJE	0%	0%	3%	13%	23%
PREKMURSKO OBMOČJE	-3%	-2%	5%	9%	19%
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	2%	6%	14%	10%	14%
OBALA, KRAS, BRDA	-3%	1%	3%	-1%	-1%
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	3%	1%	10%	10%	12%
GORENJSKO OBMOČJE	-8%	-8%	1%	0%	12%

<<

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:

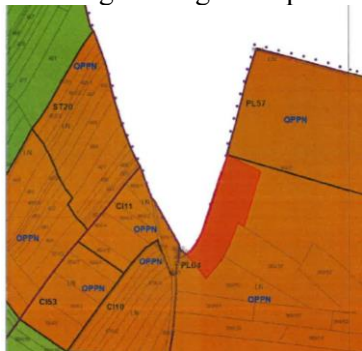
Lokacija

Parcela se nahaja na območju gramoznice Pleterje, v občini Kidričevo, na delu, kjer je gramoz že izkoriščen, torej ni več aktivne koncesije, zemljišče je predvideno za sanacijo.

Občinski prostorski načrt (OPN), gradbeno dovoljenje in dostop

V skladu s Potrdilom o namenski rabi zemljišča, izdanim s strani Občine Kidričevo dne 9.3.2022, se parcela po Odloku o občinskem lokacijskem načrtu nahaja v območju P15-P1 – Gramoznica Pleterje, kot površine nadzemnega pridobivalnega prostora.

Izsek iz grafičnega dela potrdila:



Za obravnavano parcelo velja, da je gramoz že izkoriščen, torej ni več aktivne koncesije, zemljišče je predvideno za sanacijo.

Do obravnavane parcele vodi asfaltna cesta.

Za gradnjo objektov na tej parceli ni bilo izdanih gradbenih dovoljenj.

Opis stanja

Predmet ocenjevanja je **parc.št. 388/4 k.o. Pleterje**.

Ogled sem opravila 21.3.2022.

Na lokaciji se nahaja separacija oziroma skladišče raznih frakcij gramoza, tehtnica, dostopne poti.

Za uporabo tega prostora je sklenjena najemna pogodba, v skladu z 2. členom pogodbe za opravljanje poslovne dejavnosti – delovanje separacije za izkop gramoza v skladu z državnim koncesijskim dovoljenjem za črpanje gramoza v gramoznici Pleterje. Letna najemnina znaša 1.250,00 EUR za skupaj 24.000 m². Najemna pogodba je bila sklenjena konec leta 2011, velja za dobo 20 let, to je do vključno leta 2031.

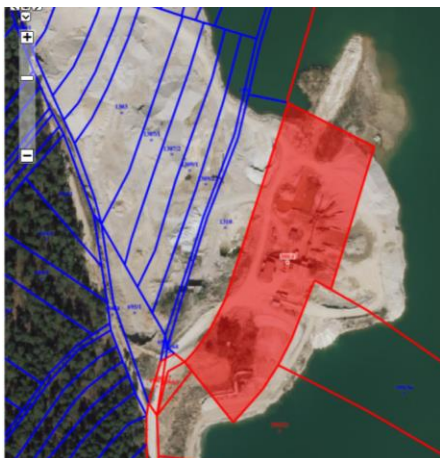
Po katastrskih podatkih je parcela:

Katastrska občina 427 PLETERJE, številka parcele 388/4

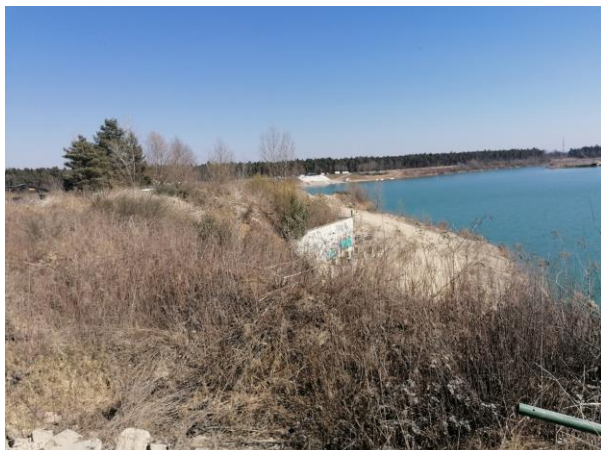
POVRŠINA PARCELE (m²) 16.487

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
neplodna zemljišča	100,0

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
površine nadzemnega pridobivalnega prostora	100,0



Fotografije stanja:



Obravnavano zemljišče je izkoriščeno, pridobivanje gramoza ni več možno, trenutno se uporablja za delovanje separacije. Letna najemnina po pogubi znaša 1.250,00 EUR, obravnavana parcela pa je velika 16.487 m².

Objekti in oprema, ki se nahajajo na parceli so začasnega značaja in so v lasti najemnika, torej niso predmet ocenjevanja.

Delovanje separacije je omejeno na trajanje črpanje gramoza, po dokončanem črpanju bo potrebno zemljišče sanirati v skladu z načrtom sanacije, kar obsega zasaditev oziroma pogozditev.

Najemna pogodba velja do vključno leta 2031. V kolikor bi najemna pogodba nehala veljati in prostor ne bi bil več v uporabi, bi lastnika bremenili stroški sanacije opuščenih gramoznic.

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:

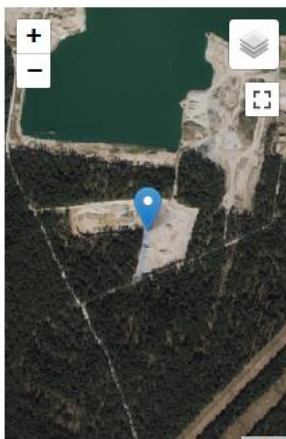
Prikazujem naslednje prodaje zemljišč na obravnavanem območju:

ID posla	159275
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	03.07.2014
Pogodbena vsota bruto	50.000 €
Pogodbena vsota neto ⓘ	50.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Nepremičnina	Pogodbena površina
427-399/35 - PLETERJE, KIDRIČEVO Zemljišče za gozdno rabo (gozd), površina parcele 5.460,00 m ²	5.460,00 m ²

Vir podatkov ETN, analiza ARVI0, pridobljena dne 20.03.2022

Ortofoto posnetek



Lokacija



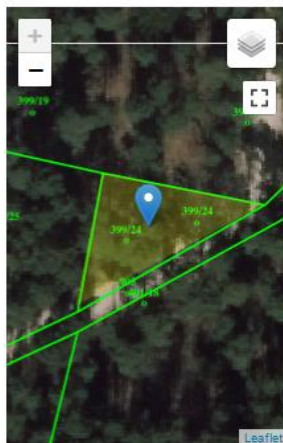
9,15 EUR/m²

ID posla	-606513
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	29.06.2012
Pogodbena vsota bruto	3.589 €
Pogodbena vsota neto ⓘ	3.589 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Nepremičnina	Pogodbena površina
427-399/24 - PLETERJE, KIDRIČEVO Neplodno ali vodno zemljišče ali drugo neuporabno zemljišče, površina parcele 539,00 m ²	539,00 m ²

Vir podatkov ETN, analiza ARVI0, pridobljena dne 20.03.2022

Ortofoto posnetek



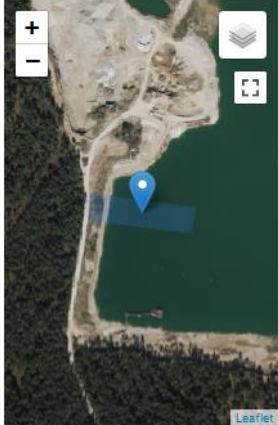
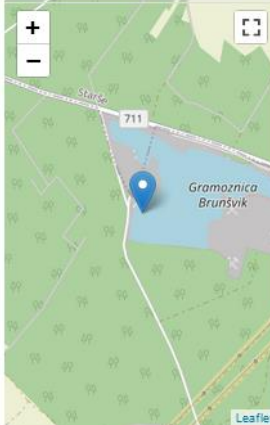
Lokacija



6,66 EUR/m²

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m ²	Letnica izgradnje	Pogodbena površina	REN površir
#243378	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/23	Pleterje, Kidričevo	27.11.2015	95.000 €	5,20 €/m ²	/	18.282,00 m ² Z: 18.282,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 18.282 m ² U:
#243778	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/5	Pleterje, Kidričevo	10.11.2015	43.000 €	5,07 €/m ²	/	8.474,00 m ² Z: 8.474,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 8.474 m ² U:
#273413	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/2	Pleterje, Kidričevo	23.03.2016	34.000 €	5,09 €/m ²	/	6.686,00 m ² Z: 6.686,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 6.686 m ² U:
#279248	Neplodno ali vodno zemljišče ali drugo neuporabno zemljišče	427-399/61	Pleterje, Kidričevo	22.04.2016	3.870 € z DDV	0,61 €/m ² z DDV	/	6.345,00 m ² Z: 6.345,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 6.345 m ² U:
#281758	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/19	Pleterje, Kidričevo	05.08.2016	17.640 €	5,20 €/m ²	/	3.392,00 m ² Z: 3.392,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 3.392 m ² U:
#308389	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/14	Pleterje, Kidričevo	13.12.2016	69.576 €	6,50 €/m ²	/	10.704,00 m ² Z: 10.704,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 10.704 m ² U:
#308393	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/22	Pleterje, Kidričevo	13.12.2016	60.418 €	6,10 €/m ²	/	9.903,00 m ² Z: 9.903,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 9.903 m ² U:
#308405	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	427-401/16	Pleterje, Kidričevo	13.12.2016	168.415 €	6,50 €/m ²	/	25.910,00 m ² Z: 25.910,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 25.910 m ² U:
#308567	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/1	Pleterje, Kidričevo	13.12.2016	186.411 €	6,66 €/m ²	/	3.172,00 m ² Z: 28.003,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 3.172 m ² U:
#316832	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/48	Pleterje, Kidričevo	24.01.2017	26.000 €	6,18 €/m ²	/	4.206,00 m ² Z: 4.206,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 4.206 m ² U:
#159275	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-399/35	Pleterje, Kidričevo	03.07.2014	50.000 €	9,16 €/m ²	/	5.460,00 m ² Z: 5.460,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 5.460 m ² U:
#174486	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/10	Pleterje, Kidričevo	03.10.2014	77.000 €	/	/	6.240,00 m ² Z: 46.281,00 m ² DS: 374,00 m ²	/ N: 6.240 m ² U:
#232747	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/7	Pleterje, Kidričevo	24.08.2015	47.000 €	5,30 €/m ²	/	8.869,00 m ² Z: 8.869,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 8.869 m ² U:
#232751	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/11	Pleterje, Kidričevo	24.08.2015	110.000 €	5,21 €/m ²	/	8.355,00 m ² Z: 21.105,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 8.355 m ² U:
#232753	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/3	Pleterje, Kidričevo	24.08.2015	57.000 €	5,02 €/m ²	/	11.351,00 m ² Z: 11.351,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 11.351 m ² U:
#232758	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/15	Pleterje, Kidričevo	17.09.2015	75.000 €	5,08 €/m ²	/	14.753,00 m ² Z: 14.753,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 14.753 m ² U:
#232760	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/10	Pleterje, Kidričevo	24.08.2015	33.000 €	5,29 €/m ²	/	6.240,00 m ² Z: 6.240,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 6.240 m ² U:
#232822	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/54	Pleterje, Kidričevo	24.08.2015	100.000 €	5,20 €/m ²	/	13.175,00 m ² Z: 25.266,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 13.175 m ² U:
#232824	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/6	Pleterje, Kidričevo	16.09.2015	70.000 €	5,18 €/m ²	/	9.553,00 m ² Z: 13.513,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 9.553 m ² U:
#242394	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/8	Pleterje, Kidričevo	10.11.2015	19.000 €	5,08 €/m ²	/	3.741,00 m ² Z: 3.741,00 m ² DS: 0,00 m ²	/ N: 3.741 m ² U:

Iz zgornjih primerljivih prodaj na tem območju je razbrati, da so bila zemljišča, ki jih je možno izkoriščati za pridobivanje gramoza, v letih 2014- 2016 prodana za 5 do 9,15 EUR/m².

ID posla	279248	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	427-399/61 - PLETERJE, KIDRIČEVO Neplodno ali vodno zemljišče ali drugo neuporabno zemljišče, površina parcele 6.345,00 m ²	
Datum sklenitve pogodbe	22.04.2016	Vir podatkov ETN, analiza AIR/IO, pridobljena dne 20.03.2022	
Pogodbena vsota bruto	3.870 €	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena vsota neto	3.172 €		
Stopnja DDV	22,0%		

Gornja primerljiva podaja izkoriščenega del gramoznice pa je dosegla ceno 0,61 EUR/m².

Iz slednje primerljive prodaje izhaja cena izkoriščenega zemljišča.

Vendar, ker je zemljišče uporabljeno za namen gospodarske dejavnosti, ki je časovno omejena z izkoriščanjem gramozna na tej lokaciji, ocenjujem, da je njegova vrednost večja, zato v nadaljevanju uporabim na donosu zasnovan način.

Na donosu zasnovan način

temelji na ocenjevanju nepremičnin na podlagi donosa (iz dejavnosti, najema...) - v celoti upošteva ekonomske kriterije, upošteva prihodke in odhodke, povezane z nepremičnino, ki se oceni s postopkom kapitalizacije donosov. Postopek lahko upošteva mere kapitalizacije, mere donosa ali diskontne mere ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

Tržna vrednost se izračuna z metodo diskontiranja **denarnih tokov** in predstavlja sedanjo vrednost denarnih tokov, kar bi bilo seveda najbolj zanesljivo.

Ob konstantnih in časovno neomejenih donosih (kot so npr. najemnine), se tržna vrednost lahko tudi izračuna po metodi **direktna kapitalizacije** z naslednjo formulo:

$$V = I/R$$

V = vrednost

I= neto letni donos

R = mera kapitalizacije

Izračun mere (stopnje) kapitalizacije:

Mera kapitalizacije je vsota donosnosti ne tveganih naložb (realna donosnost (rr), premije za tveganje, premije za manjšo likvidnost in premije za ohranitev kapitala.

Realna donosnost: Letna inflacija(π) je v Evropski Uniji lani znašala 5,3 odstotke, so pokazali rezultati Eurostata. Za letos (2022) je Evropska komisija Sloveniji napovedala 3,7-odstotno inflacijo. Za 2023 pa se pričakuje 2,1-odstotna inflacija. (upoštevam 5% infl)

Donosnost dolgoročnih obveznic (i) - podatek za SLOREP 3.125, dospelost na 2045 in vir:
<https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsl/fixing/> znaša 1,7%

$$1 + r_r = (1+i)/(1+\pi) \qquad 1 + r_r = 0,982$$

$$r_r = \qquad \qquad \qquad 0,022 = 1,73\%$$

Premija za tveganje: v obravnavnem primeru ni tveganja.

Premije za manjšo likvidnost, ki se v Sloveniji giblje do 1,5 % , ne upoštevam.

Stroški upravljanja (gospodarjenja) so majhni, ocenim jih na 1%.

Premijo za ohranitev (obnova) kapitala določim na podlagi pričakovanega realnega padanja vrednosti nepremičnine (amortizacije). Ker je predmet ocenjevanja zemljišče, ki se ne amortizira, zato je ta premija enaka 0.

Izračun:

Izračun

stopnja kapitalizacije - jo dogradim:

netvegana (realna) donosnost	0,017
tveganje	0,00
nelikvidnost	0,00
upravljanje	0,01
obnova kapitala	0,00
R- stopnja kapitalizacije	0,027

Vrednost tako znaša: 1250,00 EUR/0,027 =

46.296,00 EUR, oziroma 2,808 EUR/m².

Zaključek

Glede na že sklenjeno najemno pogodbo in na stanje nepremičnin v naravi, ocenjujem, da je izračunana vrednost, ugotovljena po na donosu zasnovanem načinu, primerna tržna vrednost.

Tržna vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) za parc. št. 388/4 k.o. 427 – Pleterje znaša 46.296,00 EUR (2,808 EUR/m²).

V navedeni vrednosti morebitni DDV ni vključen.

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, 24. 03. 2022

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>