

**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. januar 2021

## **CENILNO POROČILO (enako originalu)**

Predmet cenitve: parc. št. 991/1, 992/1 in 995/1, vse k.o. LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU

Naročnik: Občina Kidričevo

Namen: Ocenitev vrednosti za potrebe prodaje

**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

## Kazalo vsebine

<b>POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI .....</b>	<b>3</b>
<i>Uvodne obrazložitve.....</i>	<i>4</i>
Postopek dela .....	4
Izbrana podlaga vrednosti .....	4
Nepremičnina, nepremičninske pravice .....	4
Načini in metode ocenjevanja vrednosti.....	5
Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:.....	5
<i>Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost .....</i>	<i>6</i>
Gospodarske razmere .....	6
Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju.....	6
Davčna analiza.....	8
Posebne gospodarske razmere – padec BDP .....	9
PODATKI O SOSESKI IN MIKROLOKACIJI .....	9
<i>PODROBNEJŠI OPIS NEPREMIČNIN: .....</i>	<i>9</i>
SPLOŠNI PODATKI: .....	9
<i>Analiza najgospodarnejše uporabe hipotetično nepozidanega zemljišča .....</i>	<i>12</i>
<i>PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN .....</i>	<i>12</i>
NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV .....	12
Metoda razvoja zemljišča – za področje opredeljeno za industrijsko rabo: .....	16
<i>SKLEP O OCENI VREDNOSTI: .....</i>	<i>18</i>
<i>Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja.....</i>	<i>19</i>

**POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI**

V skladu z naročilom OBČINE KIDRIČEVO, sem za **namen morebitne prodaje**

**ocenila tržno vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) za parc. št. 991/1, 992/1 in 995/1, vse k.o. LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU.**

Podlaga vrednosti: **TRŽNA VREDNOST**

**Definicija tržne vrednosti:**

V skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2017) 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) znaša za:**

	<b>TRŽNA VREDNOST</b>
<b>Parc.št. 991/1 k.o. 425 - LOVRENC NA DR. POLJU</b>	<b>23.437,60 EUR</b>
<b>Parc.št. 992/1 k.o. 425 - LOVRENC NA DR. POLJU</b>	<b>23.215,20 EUR</b>
<b>Parc.št. 995/1 k.o. 425 - LOVRENC NA DR. POLJU</b>	<b>22.101,30 EUR</b>
<b>SKUPAJ:</b>	<b>46.652,80 EUR</b>

**V navedeni vrednosti morebitni DDV ni zajet.**

***Poročilo velja dan izpisa dne 29.1.2021, ogled pa je bil opravljen 22.1.2020.***

***Zemljiškoknjižni podatki:***

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 991/1 (ID 5118576),  
katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 992/1 (ID 416250),  
katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 995/1 (ID 4929709),  
lastnik vseh je Občina Kidričevo

pri vseh nepremičninah je vpisana vknjižena neprava stvarna služnost, služnost za daljnovod 2x400 kV Cirkovce - Pince v obsegu: "zgraditev, obratovanje, nadzor, vzdrževanje in rekonstrukcija daljnovoda DV 2 x 400 kV Cirkovce - Pince in DV 200 kV Cirkovce - Žerjavinec, neoviran dostop do služočih zemljišč ter hojo in vožnjo po njih ob katerem koli času".

**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 2017 (MSOV 2017), druga pravila, ki jih določa SIR in druge zakone in izdane predpis njihovi podlagi, vse, ki so pomembni za obravnavano nalogo.

***Utemeljitve 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 obravnavano nepremičnino (večina jih je v sklopu tega poročila ali pa so javno dostopni).
2. Opravila sem ogled nepremičnine.
3. Proučila sem omejitve, ki se nanašajo na pravice na nepremičnini.
4. Proučila sem vplive, ki ga imajo na uporabo in vrednost nepremičnin veljavni predpisi o uporabi zemljišč, razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in najboljša uporaba nepremičnin.
5. 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 2017 (MSOV 2017), 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. Predmet ocenjevanja je lastninska pravica do celote.

## ***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 z metodo razvoja zemljišča.

### ***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.

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

#### ***Gospodarske razmere***

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 km<sup>2</sup>. 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.

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, stavbnih in kmetijskih zemljišč.

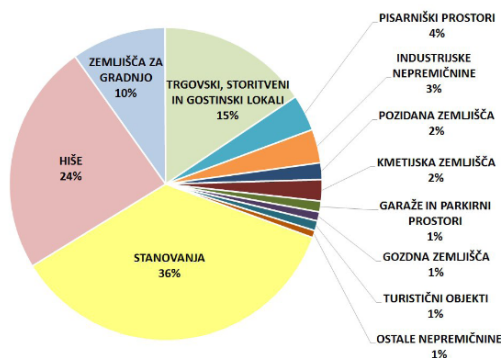
V nadaljevanju najprej proučim analizo po GURS - analiza trga nepremičnin v Sloveniji: POROČILOO SLOVENSKEM TRGUNEPREMIČNIN ZA LETO 2019, *povzemam:*

»

PREGLEDNICA 2:

Vrednost prometa po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov), Slovenija, 2019

VREDNOST PROMETA (v mio €)	
STANOVANJA	951
HIŠE	638
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	417
ZEMLIŠČA ZA GRADNJO	261
PISARNIŠKI PROSTORI	100
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	92
KMETIJSKA ZEMLIŠČA	58
POZIDANA ZEMLIŠČA	46
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	30
TURISTIČNI OBJEKTI	27
GOZDNA ZEMLIŠČA	25
OSTALE NEPREMIČNINE	20

SLIKA 2:  
Delež prometa po vrstah  
nepremičnin, Slovenija, 2019

V letu 2016 smo bili priča oživitvi skokoviti rasti števila in skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb. Povečanje prodane površine je šlo še v veliki meri na račun nakupov velikih zemljišč iz v času krize nasedlih projektov, predvsem v Ljubljani. Hitra rast števila transakcij se je na krilih velikega povpraševanja nadaljevala tudi v letu 2017, nato pa se je zaradi pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanj v urbanih središčih in rasti cen umirila. Kljub temu sta bila, po še začasnih podatkih, leta 2019 število transakcij in skupna prodana površina zazidljivih zemljišč za 44 oziroma 42 odstotkov večja kot leta 2015.

SLIKA 4:  
Število evidentiranih kupoprodaj  
zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija,  
2015 – 2019

Leta 2019 so kupoprodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš glede na število predstavljale 86 odstotkov, glede na skupno prodano površino pa 55 odstotkov vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči. Kupoprodaje zemljišč za gradnjo industrijskih objektov so po številu predstavljale 7 odstotkov, po površini pa 31 odstotkov vseh transakcij, zemljišč za gradnjo poslovnih zgradb 4 oziroma 10 odstotkov vseh transakcij in zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb 2 oziroma 4 odstotke vseh transakcij. Ob upoštevanju namena gradnje in velikosti prodanih

zemljišč ocenjujemo, da so bile leta 2019 v primerjavi z letom 2015 cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji v povprečju višje za 15 do 20 odstotkov.

**PREGLEDNICA 18:**  
Povprečne cene in površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
<b>OKOLICA LJUBLJANE</b>					
Velikost vzorca	146	225	279	242	276
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>82</b>	<b>79</b>	<b>70</b>	<b>89</b>	<b>93</b>
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	870	1.140	1.500	1.050	1.180
<b>LJUBLJANA</b>					
Velikost vzorca	57	90	96	139	106
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>200</b>	<b>241</b>	<b>263</b>	<b>266</b>	<b>262</b>
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	900	2.550	1.120	1.710	1.200
<b>OKOLICA MARIBORA</b>					
Velikost vzorca	73	99	127	165	97
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>33</b>	<b>35</b>	<b>40</b>	<b>36</b>	<b>42</b>
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1.030	1.070	1.130	990	1.020
<b>OKOLICA KRANJA</b>					
Velikost vzorca	44	47	61	58	78
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>106</b>	<b>90</b>	<b>96</b>	<b>76</b>	<b>113</b>
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	810	2.040	1.500	3.000	1.170
<b>OKOLICA CELJA</b>					
Velikost vzorca	45	49	73	79	67
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>36</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>28</b>	<b>16</b>
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	940	2.340	2.960	2.220	3.010
<b>OBALA BREZ KOPRA</b>					
Velikost vzorca	18	33	51	28	32
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>142</b>	<b>78</b>	<b>109</b>	<b>129</b>	<b>101</b>
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	840	1.490	980	1.050	1.100
<b>MARIBOR</b>					
Velikost vzorca	20	41	29	42	28
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>73</b>	<b>76</b>	<b>68</b>	<b>88</b>	<b>51</b>
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1.500	590	2.150	780	1.320

**PREGLEDNICA 19:**  
Povprečne cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov, Slovenija, 2015 – 2019

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	2.948	2.922	3.043	3.107	3.037
Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	<b>1,41</b>	<b>1,44</b>	<b>1,51</b>	<b>1,46</b>	<b>1,56</b>
Povprečna površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	5.200	5.200	5.400	5.500	5.600

Od leta 2015 je prisoten zmeren trend rasti površin prodanih kmetijskih zemljišč. V primerjavi z letom 2015 so se leta 2019 v povprečju prodajala za 8 odstotkov večja kmetijska zemljišča.

Kmetijska zemljišča v Sloveniji so lani dosegla rekordno ceno. Povprečna cena kmetijskega zemljišča na ravni države je leta 2019 v primerjavi z letom prej zrasla za 7 odstotkov in se začela približevati meji 1,60 €/m<sup>2</sup>. V primerjavi z letom 2015 je bila povprečna cena višja za 11 odstotkov.

«

### **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 v prometu nepremičnin. 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.**

### ***Posebne gospodarske razmere – padec BDP***

V času priprave tega poročila – od sredine marca 2020 dalje, je bila v Sloveniji (in svetu) razglašena epidemija korona virusa, prepovedana je bila večina ne nujnih storitev, tako so bile prepovedane tudi storitve posredovanja nepremičnin, delo sodišč, bifejev in gostiln, ustavljene se bile tovarne. Epidemija se je z zakonom na državnem nivoju prekinila s 31.5.2020, vendar ukrepi zaščite pred virusom ostajajo v veljavi. Ne vemo, kako bodo vsi ti ukrepi vplivali na gospodarstvo, napoveduje se padec BDP. Slabljenje gospodarstva bo najbrž imelo vpliv na trg nepremičnin – manjša kupna moč, manjše povpraševanje in s tem padec cen nepremičnin, vendar v tem trenutku tega ni možno oceniti.

### ***PODATKI O SOSESKI IN MIKROLOKACIJI***

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

## **PODROBNEJŠI OPIS NEPREMIČNIN:**

### ***SPLOŠNI PODATKI:***

Opravljen ogled:	Ogled je bil opravljen 22.1.2020, stanje se od takrat ni spremenilo, zato ogleda ne opravljam dodatno.
Viri podatkov:	Zk izpiski, katastrski podatki, ter podatki, navedeni v virih.
Zazidljivost:	Pridobljeno je potrdilo o namenski rabi – izdala ga je Občina Kidričevo, dne 21.1.2021, pod št. 3501-26/2021-2 iz katerega izhaja osnovna namenska raba, da so zemljišča opredeljena kot območje drugih stavbnih zemljišč in stavbna zemljišča, podrobnejše površine za industrijo (severni deli obeh parcel) in površine nadzemnega pridobivalnega prostora (južni deli obeh parcel), ter obveznost OPPN. ter na vse parcelah je varovalni pas prosto zračnega nadzemnega daljnovoda 220 kV in 110 kV.

### **Opis**

V naravi gre za zemljišča, ki so degradirana zaradi nekdanje zasute gramoznice (koriščenje gramoza več ni možno) in so v naravi pretežno zaraščena in neobdelana. Približno po južni tretjini parcel poteka nadzemni daljnovod, v zemljiški knjigi je vpisana služnost za daljnovod 2x400 kV Cirkovce - Pince v obsegu: "zgraditev, obratovanje, nadzor, vzdrževanje in rekonstrukcija daljnovoda DV 2 x 400 kV Cirkovce - Pince in DV 200 kV Cirkovce - Žerjavinec, neoviran dostop do služne zemljišč ter hojo in vožnjo po njih ob katerem koli času".

V naravi obstaja dostopna pot delno gramozirana, delno samo zvožena, ki ne ustreza industrijski dovozni poti, zanjo tudi ni urejena služnost.

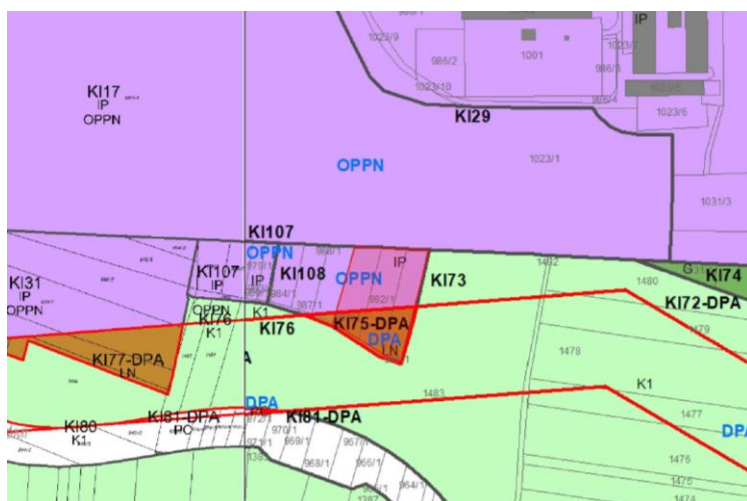
Severno od obravnavanih parcel se nahaja kompleks Talum, ki je ograjen. V nadaljevanju prikaz orto foto posnetka iz katastra:



Področje komunalno ni opremljeno.

Severna polovica parcel pa je po Občinskem prostorskem načrtu opredeljena kot »površine za industrijo«, ki se nahajajo v bližini kompleksa tovarne Talum Kidričevo.

Izsek iz grafične priloge potrdila o namenski rabi (Občinski prostorski načrt občine Kidričevo)



Predmet ocenjevanja sta torej:

	površine za industrijo v m <sup>2</sup>	ostale površine v m <sup>2</sup>
Parc.št. 991/1 k.o. 425 - LOVRENC NA DR. POLJU	1808	571
Parc.št. 992/1 k.o. 425 - LOVRENC NA DR. POLJU	1616	1077
Parc.št. 995/1 k.o. 425 - LOVRENC NA DR. POLJU	1489	1170

Za obravnavano lokacijo je torej predvidna izdelava OPPN za industrijo. Komunalne opremljenosti še ni.

Z februarjem 2021 je predviden pričetek izgradnje »obvoznice Kidričevo«, s čemer bo zagotovljen ugodnejši dostop do lokacije.

Za preostalo zemljišče, ki je opredeljeno kot površine nadzemnega pridobivalnega prostora upoštevam:

- da je na področju pridobivanje gramoza že izkoriščeno
- da nad poročjem poteka električni daljnovod, ki omejuje rabo in je v zemljiški knjigi vpisana služnost za daljnovod 2x400 kV Cirkovce - Pince v obsegu: "zgraditev, obratovanje, nadzor, vzdrževanje in rekonstrukcija daljnoveoda DV 2 x 400 kV Cirkovce - Pince in DV 200 kV Cirkovce - Žerjavinec, neoviran dostop do služneih zemljišč ter hojo in vožnjo po njih ob katerem koli času".

Zato je raba omejena, predvsem v višino, ni pa ovire za komunikacijske poti.

### Katastrski podatki:

Katastrska občina 425 Številka parcele 991/1

<b>Površina parcele (m2)</b>	2.379
<b>Dejanska raba</b>	<b>Delež dejanske rabe (%)</b>
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100
<b>Namenska raba</b>	<b>Površina namenske rabe zemljišča (m2)</b>
površine za industrijo	1.808
površine nadzemnega pridobivalnega prostora	571
<b>Bonitetne točke</b>	40



Katastrska občina 425 Številka parcele 992/1

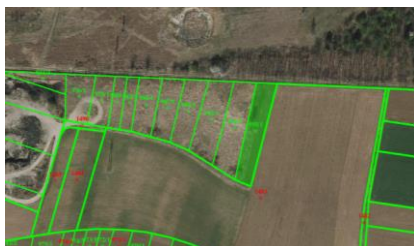
<b>Površina parcele (m2)</b>	2.693
<b>Dejanska raba</b>	<b>Površina dejanske rabe zemljišča (m2)</b>
Kmetijsko zemljišče	2.693
<b>Namenska raba</b>	<b>Površina namenske rabe zemljišča (m2)</b>
površine nadzemnega pridobivalnega prostora	1.077
površine za industrijo	1.616
Bonitetne točke	19
Površina zemljišča z bonitetnimi točkami (m2)	2.693



Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 425 Številka parcele 995/1

<b>Površina parcele (m2)</b>	2.659
<b>Dejanska raba</b>	<b>Površina dejanske rabe zemljišča (m2)</b>
Kmetijsko zemljišče	2.659
<b>Namenska raba</b>	<b>Površina namenske rabe zemljišča (m2)</b>
površine nadzemnega pridobivalnega prostora	1.170
površine za industrijo	1.489
<b>Bonitetne točke</b>	40
<b>Površina zemljišča z bonitetnimi točkami (m2)</b>	2.659



Fotografije stanja (iz ogleda v letu 2020):



## Analiza najgospodarnejše uporabe hipotetično nepozidanega zemljišča

Osnovne zahteve, ki definirajo oziroma sestavljajo najgospodarnejšo uporabo so (Zupančič 2012):

- fizično možna in urbanistično sprejemljiva uporaba,
- zakonsko dopustna uporaba,
- finančno izvedljiva uporaba,
- in uporaba, ki rezultira v najvišjo vrednost ocenjevanega zemljišča.

Te analize ne izvajam, ker je raba omejena.

## PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

### NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Izvajala bom neposredno primerjavo, torej bo ocena vrednosti temeljila na neposredni primerjavi ocenjevane nepremičnine, s podobnimi, nedavno prodanimi nepremičninami – prostimi zemljišči. Primerljive nepremičnine iščem v bližini obravnavane lokacije in podobnih lokacijah v bazi Trgoskop: Kot enoto primerjave upoštevam m<sup>2</sup>. Primerjave izvajam pri vseh lastnostih in dejavnikih, ki vplivajo na vrednost.

Po MSOV 230 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 vrednosti

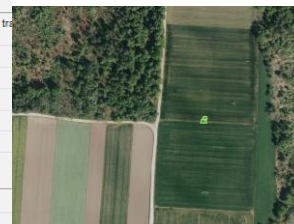
### **Za stavbno zemljišče, opredeljeno kot »površine za industrijo« upoštevam naslednje primerljive prodaje podobnih zemljišč:**

ošni podatki o poslu	Podatki o parcelah
<p>Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu</p> <p><b>avni posel</b></p> <p>Vrsta pravnega posla: Kupoprodajni posel</p> <p>Vrsta pravnega posla obno: Prodaja na prostem trgu</p> <p>Datum sklenitve pogodbe: 1.2.2019</p> <p>Redna cena: 424013</p> <p><b>Podatki o pogodbi</b></p> <p>Redna pogodbeni cena: 68.316,00 €</p> <p>Stopnja DDV: /</p> <p>DDV vključen: Ne</p> <p><b>Godbene stranke - prodajalci</b></p> <p>Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev</p> <p><b>Godbene stranke - kupci</b></p> <p>Pravno organizacijska oblika: /</p>	<p><b>PARCELA 545/2, 426 - ŽUPEČJA VAS, KIDRIČEVO</b></p> <p><b>A.1 Identifikacijski podatki o parceli</b></p> <p>Parcelna številka: 545/2</p> <p>Katastrska občina: 426 - ŽUPEČJA VAS</p> <p>Občina: KIDRIČEVO</p> <p><b>A.2 Podatki o parceli</b></p> <p>Vrsta zemljišča: Zemljišče za gozdno rabo (gozd)</p> <p>Namenska raba parcele: /</p> <p>Koordinate: X:139220.72 Y:559043.17</p> <p>Površina parcele: 1571 m<sup>2</sup></p> <p>Vrsta trajnega nasada: /</p> <p>Starost trajnega nasada: /</p> <p><b>A.3 Podatki o prodaji parcele</b></p> <p>Prodani solastniški delež parcele: 1/1</p>
	<p><b>PARCELA 545/4, 426 - ŽUPEČJA VAS, KIDRIČEVO</b></p> <p><b>A.1 Identifikacijski podatki o parceli</b></p> <p>Parcelna številka: 545/4</p> <p>Katastrska občina: 426 - ŽUPEČJA VAS</p> <p>Občina: KIDRIČEVO</p> <p><b>A.2 Podatki o parceli</b></p> <p>Vrsta zemljišča: Zemljišče za gozdno rabo (gozd)</p> <p>Namenska raba parcele: /</p> <p>Koordinate: X:139521.54 Y:559048.02</p> <p>Površina parcele: 9815 m<sup>2</sup></p> <p>Vrsta trajnega nasada: /</p>



6EUR/m<sup>2</sup>

Podatki o poslu	Podatki o parcelah
<p>Dodaj v košarico Izvozi v PDF Prikaži na zemljevidu</p> <p><b>1.Pravni posel</b></p> <p>Vrsta pravnega posla: Kupoprodajni posel</p> <p>Vrsta pravnega posla podrobno: Prodaja na prostem trgu</p> <p>Datum sklenitve pogodbe: 24.7.2018</p> <p>ID pravnega posla: 394479</p> <p><b>2.Podatki o pogodbi</b></p> <p>Skupna pogodbeni cena: 23.394,00 €</p> <p>Stopnja DDV: /</p> <p>DDV vključen: Ne</p> <p><b>3.Pogodbene stranke - prodajalci</b></p> <p>Pravno organizacijska oblika: Ni prodajalcev</p> <p><b>4.Pogodbene stranke - kupci</b></p> <p>Pravno organizacijska oblika: /</p>	<p><b>PARCELA 473/3, 426 - ŽUPEČJA VAS, KIDRIČEVO</b></p> <p><b>A.1 Identifikacijski podatki o parceli</b></p> <p>Parcelna številka: 473/3</p> <p>Katastrska občina: 426 - ŽUPEČJA VAS</p> <p>Občina: KIDRIČEVO</p> <p><b>A.2 Podatki o parceli</b></p> <p>Vrsta zemljišča: Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travniški pašnik)</p> <p>Namenska raba parcele: /</p> <p>Koordinate: X:139184.22 Y:559968.84</p> <p>Površina parcele: 3342 m<sup>2</sup></p> <p>Vrsta trajnega nasada: /</p> <p>Starost trajnega nasada: /</p> <p><b>A.3 Podatki o prodaji parcele</b></p> <p>Prodani solastniški delež parcele: 1/1</p>



7EUR/m<sup>2</sup>



1.Pravni posel

Vrsta pravnega posla:

Vrsta pravnega posla podrobno:

Datum sklenitve pogodbe:

ID pravnega posla:

Kupoprodajni posel

Prodaja na prostem trgu

13.7.2018

394221

2.Podatki o pogodbi

Skupna pogodbena cena:

Stopnja DDV:

DDV vključen:

81.886,00 €

/

Ne

3.Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika:

Ni prodajalcev

4.Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika:

/

<b>PARCELA 476/4, 426 - ŽUPEČJA VAS, KIDRIČEVO</b>	
<b>A.1 Identifikacijski podatki o parceli</b>	
Parcelna številka:	476/4
Katastrska občina:	426 - ŽUPEČJA VAS
Občina:	KIDRIČEVO
<b>A.2 Podatki o parceli</b>	
Vrsta zemljišča:	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:139290.84 Y:559985.85
Površina parcele:	11098 m <sup>2</sup>
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/
<b>A.3 Podatki o prodaji parcele</b>	
Prodani solastniški deleži parcele:	1/1



Obe prodaji zgoraj 7 EUR/m<sup>2</sup>

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.

**Povprečje zgornjih prodaj vzamem 6,67 EUR/m<sup>2</sup>**

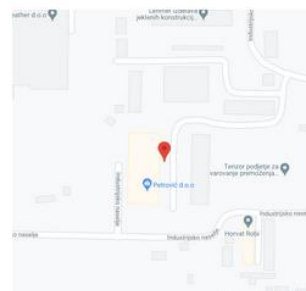
V začetku leta 2020 sem ocenjevala parc.št. 992/1 in 995/1 K.o. Lovrenc, **kjer sem ocenila neomejeni stavbni del zemljišča na 7,9 EUR/m<sup>2</sup>**, omejen del pa na 1,17 EUR/m<sup>2</sup>. Od ocenjevanja v februarju 2020 so se razmere spremenile, saj je potekel čas in se področje razvija.

[IZVOZI PDF](#)


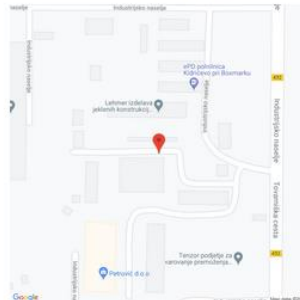
Podatki o transakciji		Vsebina transakcije	
ID posla	409883	<b>Nepremičnina</b>	<b>Pogodbena površina</b>
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	<b>424-333/209 - APAČE, KIDRIČEVO</b> Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, pogodbena površina 287,00 m <sup>2</sup>	287,00 m <sup>2</sup>
Datum sklenitve pogodbe	21.11.2018	<b>424-333/142 - APAČE, KIDRIČEVO</b> Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, pogodbena površina 354,00 m <sup>2</sup>	354,00 m <sup>2</sup>
Pogodbena vsota bruto	11.610 €	<b>424-333/115 - APAČE, KIDRIČEVO</b> Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, pogodbena površina 108,00 m <sup>2</sup>	108,00 m <sup>2</sup>
Pogodbena vsota neto	11.610 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 16.01.2021

Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



15,5 EUR/m<sup>2</sup>

Podatki o transakciji		Vsebina transakcije	
ID posla	403561	<b>Nepremičnina</b>	<b>Pogodbena površina</b>
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	<b>424-333/253 - APAČE, KIDRIČEVO</b> Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, pogodbena površina 825,00 m²	
Datum sklenitve pogodbe	04.09.2018	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljena dne 16.01.2021	
Pogodbena vsota bruto	15.800 €	<b>Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi</b>	
Pogodbena vsota neto ⓘ	15.800 €	 	
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

19,15 EUR/m²

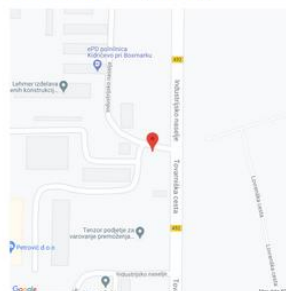
Podatki o transakciji		Vsebina transakcije	
ID posla	397453	<b>Nepremičnina</b>	<b>Pogodbena površina</b>
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	<b>424-333/254 - APAČE, KIDRIČEVO</b> Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, pogodbena površina 103,00 m²	
Datum sklenitve pogodbe	24.08.2018	<b>424-333/247 - APAČE, KIDRIČEVO</b> Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, pogodbena površina 1.386,00 m²	
Pogodbena vsota bruto	45.233 €	<b>424-333/248 - APAČE, KIDRIČEVO</b> Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, pogodbena površina 656,00 m²	
Pogodbena vsota neto ⓘ	45.233 €	<b>424-333/237 - APAČE, KIDRIČEVO</b> Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče, pogodbena površina 214,00 m²	
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan	<b>424-333/249 - APAČE, KIDRIČEVO</b> Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče, pogodbena površina 22,00 m²	

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljena dne 16.01.2021

Grafični prikaz posla na topografski in ortofoto podlagi



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO



Vir podatkov Google Maps, analiza ARVIO

18,99 EUR/m²

Povprečje zgornjih treh prodaj: **17,88 EUR/m<sup>2</sup>**

Gornje tri prodaje so znotraj oziroma na robu kompleksa ob Talumu.

Za obravnavano lokacijo je predvidna izdelava OPPN za industrijo. Komunalne opremljenosti še ni. Kmalu se pričakuje tudi, da bo zgrajena nova povezovalna cesta (državna cesta) in bo dostop do lokacije ugodnejši.

**Za preostalo zemljišče, ki je opredeljeno kot površine nadzemnega pridobivalnega prostora upoštevam:**

- da je na področju pridobivanje gramoza že izkoriščeno
- da nad poročjem poteka električni daljnovod, ki omejuje rabo in je v zemljiški knjigi vpisana služnost za daljnovod 2x400 kV Cirkovce - Pince v obsegu: "zgraditev, obratovanje, nadzor, vzdrževanje in rekonstrukcija daljnovođa DV 2 x 400 kV Cirkovce - Pince in DV 200 kV Cirkovce - Žerjavinec, neoviran dostop do služeeh zemljišč ter hojo in vožnjo po njih ob katerem koli času".

Zato je raba omejena, predvsem v višino, ni pa ovire za komunikacijske poti.

Gornje primeljive prodaje so po vrednostih zelo različne, pa tudi nekaj časa je poteklo od navedenih prodaj.

Dejstvo je, da cenjen kompleks ni komunalno opremljen in da OPPN ni izdelan. Gelde na to, da je možno glede na imtereres izdelati OPPN samo za del območja, in v kolikor ta interes je, je to izvedljivo.

Zato v nadaljevanju ugotovim povprečno ceno gornjih primerljivih kompleksov, ki znaša:

$$= (6,67 + 17,88) / 2 = \mathbf{12,15 \text{ EUR/m}^2}$$

**Ocenjujem, da tržna vrednost za površine, ki niso omejene z daljnovodom, po tej metodi znaša 12,15 EUR/m<sup>2</sup>.**

**za površine, ki so omejene z daljnovodom, in jih ni možno v celoti koristiti, pa 1/3 ocenjene vrednosti, torej 4 EUR/m<sup>2</sup>.**

***Metoda razvoja zemljišča – za področje opredeljeno za industrijsko rabo:***

Navajam prodaje naslednjih komunalno opremljenih stavbnih zemljišč v poslovnih conah na podobnih lokacijah – vse brez DDV:

	v m <sup>2</sup>	cen v EUR	EUR/m <sup>2</sup>	
1.Ptuj – ob Železnici	2865	89000	28,17 EUR	Okt. 17 idustr. Cona pri železnici
2. Obrtna cona Kozje		ponudba	17,50 EUR	
3. Markovci Obrtna cona		V letih 2013	21,5 EUR	2013 formirana cena
4. Prodajna cena infrastrukturno urejenih zemljišč v poslovno-obrtni coni Cerkenvenjak je izjemno konkurenčna v primerjavi z drugimi conami. Izhodiščna cena za kvadratni meter (m <sup>2</sup> ) komunalno opremljenih zemljišč znaša <b>19,00 EUR (brez DDV)</b> _ cena formirana l. 2017;				

5: NEPREMIČNINE PTUJ d.o.o. Ponudba: Zelo ugodno prodamo stavbno zemljišče, v velikosti 8.681 m<sup>2</sup>. Zemljišče se nahaja na odlični lokaciji, v poslovni coni - Moškanjci, katera se nahaja v neposredni bližini Letališča Moškanjci (mednarodno letališče - znotraj EU) ter dvotirne Želzniške postaje Moškanjci (Trst - Budimpešta). Zemljišče je primerno za razno



produkcijo, skladišča, bioplinarno, sončno elektrarno ipd. Zemljišče je zaradi dobre zračne dostopnosti zanimivo tudi za letalsko in spremljevalno proizvodnjo. Zemljišče je komunalno urejeno z vso infrastrukturo (elektrika, vodovod, telekomunikacije, kanalizacija na občinsko čistilno napravo) in ima zagotovljen asfaltiran dostop. V ceno je zajeta certificirana ograja znamke Kočever v vrednosti cca 65.000 € ter plačan komunalni prispevek za zemljišče. Razvoj proizvodnje dejavnosti na tej lokaciji je zanimiv tudi iz vidika ugodne delovne sile v regiji. **Velikost zemljišča : 8.681 m<sup>2</sup>; Znižana cena: 28,80 €/m<sup>2</sup> + 22%ddv oz. 250.000 € + 22%ddv**

Stavbna zemljišča za stanovanjsko gradnjo v širšem območju občine Kidričevo območju ne dosegajo cene od 15 do max. 30 EUR /m<sup>2</sup>.

**Glede na gornje primerjave in lokacijo zemljišč ocenjujem, da bi v sedanjih časih komunalno opremljeno zemljišče lahko doseglo ceno maksimalno 25 EUR/m<sup>2</sup>. Vendar je zemljišče potrebno še komunalno opremiti in sprejeti tudi še ustrezne prostorske akte.**

Tako je potrebno izvesti:

- parcelacijo,
- geodetski posnetek,
- celoten postopek OPPN (občinskega podrobnega prostorskega načrta) in delno projektno dokumentacijo za izvedbo komunalne infrastrukture
- vse potrebne korekcije zaradi spremenjenih potreb,
- delna vlaganja v komunalno infrastrukturo

Te stroške v nadaljevanju ocenimo s pomočjo že izvedenih podobnih projektov drugih občin. Kot osnova nam služi osnutek odloka za II. obravnavo občine Izola.

Tako so v navedenem predlogu upoštevani naslednji stroški:

Kompleks Izola (leto 2009)

Velikost	58.272 EUR m <sup>2</sup> , m	območje	stroški na m <sup>2</sup>
stroški			
investicijska dokumentacija z OPPN	398.055 EUR	58.272	7 EUR
cestno omrežje	2.349.857 EUR	21861	40 EUR
vodovodno omrežje	303.387 EUR	606	5 EUR
meteorna kanalizacija	224.831 EUR	471	4 EUR
fekalna kanalizacija	134.929 EUR	469	2 EUR
<b>SKUPAJ STROŠKI:</b>			<b>59 EUR</b>
Od tega			
Javna parkirišča in pešpoti ter krožišče	10861 m <sup>2</sup>		

V nadaljevanju vrednosti prilagodim (manj cest. nič parkirišč, pa ocenjujemo tudi, da bo pristop k projektu nekaj racionalnejši). Upoštevam tudi, da bo prodaja komunalno opremljenih zemljišč možna čez 2 leti ter da se bodo zemljišča prodajala še dve leti, torej je povprečen potreben čas za prodajo 3 leta.

Za ceste in Komunalno opremljenost predpostavim, da se bodo investicije povrnila s komunalnim prispevkom, ki ga bo Občina zaračunala v skladu z odlokom oziroma zakonodajo.

Nadalje nastajajo še nadaljnji stroški:

	<b>v EUR/m<sup>2</sup></b>
investicijska dokumentacija skupaj z OPPN	7

sklepanje pogodb, dajatve	1
parcelacija	0,4
nepredvideno	1
rizik investitorja	4
Skupaj investitorjeva vrednost:	13,4
oddaljenost prodaje - ocena 3 leta,	
če je lena stopnja donos 4%, je izgubljen donos 12%	1,608
Stroški investitorje skupaj:	15,008
Predvidena prodajna cena	25
<b>Ostane za plačilo za nakup zemljišča- tržne vrednost</b>	<b>10,0</b>

## SKLEP O OCENI VREDNOSTI:

Za izračun vrednosti zemljišča, opredeljenega kot **površine za industrijo**, sem uporabila način tržnih primerjav z upoštevanjem prodaj na zemljiščih podobnega namena in metodo razvoja zemljišča.

Pri metodi razvoja zemljišča je uporabljenih kar precej ocen, zato je zanesljivejši način tržnih primerjav, ki mu pripišem ponder 0,8, metodi razvoja zemljišča pa le ponder 0,2 in dobljeno vrednost zaokrožim na **11,7 EUR za m<sup>2</sup> zemljišča opredeljenega kot površine za industrijo**.

**Za površine, ki so omejene z daljnovodom in jih ni možno v celoti koristiti, pa ocenjujem, da tržna vrednost znaša ca 1/3 ocenjene vrednosti, torej 4 EUR/m<sup>2</sup>.**

Prikaz izračuna:

	TRŽNA VREDNOST	površine za industrijo v m <sup>2</sup>	pod daljnovodom	EUR/m <sup>2</sup> površine za ind.	EUR/m <sup>2</sup> pod daljnov.
Parc.št. 991/1 k.o. 425 - LOVRENC NA DR. POLJU	23.437,60 EUR	1808	571	11,7	4
Parc.št. 992/1 k.o. 425 - LOVRENC NA DR. POLJU	23.215,20 EUR	1616	1077	11,7	4
Parc.št. 995/1 k.o. 425 - LOVRENC NA DR. POLJU	22.101,30 EUR	1489	1170	11,7	4
<b>SKUPAJ:</b>	<b>46.652,80 EUR</b>				

### Tržna vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) znaša za:

	TRŽNA VREDNOST
<b>Parc.št. 991/1 k.o. 425 - LOVRENC NA DR. POLJU</b>	<b>23.437,60 EUR</b>
<b>Parc.št. 992/1 k.o. 425 - LOVRENC NA DR. POLJU</b>	<b>23.215,20 EUR</b>
<b>Parc.št. 995/1 k.o. 425 - LOVRENC NA DR. POLJU</b>	<b>22.101,30 EUR</b>
<b>SKUPAJ:</b>	<b>46.652,80 EUR</b>

V navedeni vrednosti morebitni DDV ni zajet.

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 obrtnega 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 2017.

Stojnci, 29.1.2021

cenilka:  
mag. Marija Toplak

priloga: zemljiškoknjižni izpiski – samo pri originalnem izvodu

## 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 2011, 2013 in 2017, International Valuation Standards Committee 2011, 2013 in 2017, prevod Slovenski inštitut za revizijo 2012, 2013 in 2017
4. Slovenski poslovnofinančni standardi, Uradni list RS, 54/2005
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 ocenjevalka 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](https://prostor.gov.si/preg/etn/etn_posli.jsp);  
<http://aplikacije.trgnepremicnin.si/TRGOSKOP/TRGOSKOP/TRGOSKOP.html?s...>
13. Portal vrednotenja nepremičnin pri GURS: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>