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, 13. 10. 2021

CENILNO POROČILO

(ta PDF izvod je enak originalu)

Predmet cenitve:	parcele št. 768/2, 737/6, 738, 769/4, vse k.o. 394 – Gerečja vas
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

CENILNO POROČILO *1*
POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI *3*
Uvodne obrazložitve *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
Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost *6*
Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju 6
Davčna analiza 9
PODROBNEJŠI OPIS NEPREMIČNIN: *10*
Zemljiškoknjižni podatki: 10
Lokacija 10
Občinski prostorski načrt (OPN), gradbeno dovoljenje in dostop 10
Opis stanja na dan ogleda 10
PODROBNEŠI OPIS: 13
Na podlagi zgornjih prikazov lege in fotografij je lažje razumeti rabo in lego obravnavanih zemljišč. 13
Podrobnejši pregled in opis prikazujem še v naslednji tabeli: 13
PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN *13*
NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV 13
Zaključek *23*
Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja *24*
Literatura in viri: *25*

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 parcele parcele št. 768/2, 737/6, 738, 769/4, vse k.o. 394 – Gerečja vas.

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:

	m2	EUR/m2	tržna vrednost
parc. št. 768/2 k.o. 394 – Gerečja vas	2654	3,37	8.943,98 EUR
parc. št. 737/6 k.o. 394 – Gerečja vas	1273	30,8	39.208,40 EUR
parc. št. 738 k.o. 394 – Gerečja vas	7301	3,37	24.604,37 EUR
parc. št. 769/4 k.o. 394 – Gerečja vas	1692	4,12	6.971,04 EUR
Skupaj vse nepremičnine:			**79.727,79 EUR**

Vrednost velja na dan izpisa tega poročila dne 13. 10. 2021, po stanju na dan ogleda 12.10.2021.

Zemljiškoknjižni podatki:
katastrska občina 394 GEREČJA VAS **parcela** 768/2 (ID 5145384),
katastrska občina 394 GEREČJA VAS **parcela** 737/6 (ID 610870),
katastrska občina 394 GEREČJA VAS **parcela** 738 (ID 2799279),
katastrska občina 394 GEREČJA VAS **parcela** 769/4 (ID 1455546),
lastnik vseh je TALUM Tovarna aluminija d.d. Kidričevo,
pri prvih treh je vknjižena stvarna služnost (rekonstrukcija ceste, vodovoda in kanalizacije, samo pri prvi pa še za telekomunikacije)

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 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 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.
- **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 poročilo, 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 m^2 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.

KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
Za kmetijska zemljišča smo leta 2020 evidentirali okoli 8.100 transakcij. Skupna prodana površina zemljišč je znašala okoli 4300 hektarov. V primerjavi z letom 2019 se je število kupoprodaj kmetijskih zemljišč zmanjšalo za 11 odstotkov, njihova skupna prodana površina pa za 24 odstotkov. V letih od 2015 do 2019 je bil, ne glede na običajna medletna nihanja v skupni prodani površini, prisoten več ali manj stalen trend rasti števila realiziranih transakcij.
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 precejšnem medletnem nihanju skupne prodane površine zemljišč tudi za gozdna zemljišča od leta 2015 do 2019 prisoten trend rasti števila realiziranih transakcij.

Preglednica 201: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	100	880	1.170	1.330	1976	53
LAO PTUJ	72	1.070	1.240	1.360	1977	53
LAO KIDRIČEVO	13	810	880	1.190	1952	70

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Ormož« in »Ptujsko polje brez večjih krajev« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Preglednica 202: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	96	45.000	81.000	110.000	1972	137	950
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	54	35.000	60.000	105.000	1973	123	1.090
LAO PTUJ	40	69.000	94.000	110.000	1971	171	750

Opombe:

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

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 €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (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%

Preglednica 221: Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO) in lokalnih analitičnih območjih (LAO), leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m²)
TAO PREKMURJE	**549**	**0,89**	**1,10**	**1,55**	**3.500**
LAO PREKMURJE - NIŽINA	280	1,02	1,50	1,99	3.900
LAO PREKMURJE - GRIČEVJE	269	0,75	0,98	1,20	3.200
TAO ŠTAJERSKO OBMOČJE	**536**	**1,30**	**1,98**	**2,50**	**5.600**
LAO SPODNJA DRAVSKA DOLINA	249	1,90	2,30	2,60	5.700
LAO SLOVENSKE GORICE	248	1,07	1,50	2,00	5.900
LAO HALOZE	39	0,84	1,07	1,88	3.600
TAO DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	**577**	**0,92**	**1,12**	**1,52**	**3.100**
LAO VZHODNO POSAVSKO HRIBOVJE Z BIZELJSKIM	199	0,79	1,03	1,34	3.700
LAO NOVO MESTO Z OKOLICO	121	1,10	1,50	2,00	3.200
LAO BELA KRAJINA	113	0,77	1,00	1,45	2.100
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO OBMOČJE	86	1,00	1,10	1,29	3.900
LAO GORJANCI	58	0,89	1,20	1,62	2.300
TAO NOTRANJSKA	**178**	**0,71**	**0,99**	**1,29**	**2.300**
TAO KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	**105**	**0,81**	**1,20**	**2,11**	**2.500**
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	**238**	**1,02**	**1,65**	**2,70**	**3.700**
LAO SAVINJSKI HRIBI IN ZASAVJE	174	0,88	1,36	2,00	3.700
LAO SAVINJSKA DOLINA	64	2,00	3,00	4,00	3.300
TAO ALPSKO OBMOČJE	**20**	**1,94**	**2,76**	**3,12**	**2.400**
TAO GORENJSKO OBMOČJE	78	4,00	5,27	6,43	4.600
LAO KRANJ Z OKOLICO	61	4,38	6,00	7,00	4.900
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	17	1,92	2,59	4,50	3.300
TAO OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	**192**	**1,24**	**2,14**	**3,50**	**3.800**
LAO OSREDNJA SLOVENIJA - GRIČEVJE	133	1,04	1,70	2,51	3.700
LAO LJUBLJANSKA KOTLINA	59	2,90	3,50	5,00	4.000

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 davkov, 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 394 GEREČJA VAS **parcela** 768/2 (ID 5145384), vknjižena stvarna služnost za komunikacijsko omrežje in za projekt : Rekonstrukcija ceste, vodovoda, fekalne in meteorne kanalizacije Njiverce-novi del,
katastrska občina 394 GEREČJA VAS **parcela** 737/6 (ID 610870), vknjižena stvarna služnost za projekt : Rekonstrukcija ceste, vodovoda, fekalne in meteorne kanalizacije Njiverce-novi del,
katastrska občina 394 GEREČJA VAS **parcela** 738 (ID 2799279), vknjižena stvarna služnost za projekt : Rekonstrukcija ceste, vodovoda, fekalne in meteorne kanalizacije Njiverce-novi del,
katastrska občina 394 GEREČJA VAS **parcela** 769/4 (ID 1455546),
lastnik vseh je TALUM Tovarna aluminija d.d. Kidričevo,

Lokacija

Nepremičnine se nahajajo med Proletarsko ulico in železniško progo, v naselju Kidričevo.

Občinski prostorski načrt (OPN), gradbeno dovoljenje in dostop

Iz Potrdila o namenski rabi št. 3501-326/2021-2 z dne 28.9.2021 izhaja, da so parc.št. 768/2 in 738, obe k.o. Gerečja vas opredeljeni kot kmetijska zemljišča, parc.št. 737/6 in 769/4, obe k.o. Gerečja vas, pa kot stavbna zemljišča, nadalje še prikazujem izsek iz Potrdila o podrobnejši namenski rabi:

- podrobnejša namenska raba:

  K1 - Najboljša kmetijska zemljišča (parc. št. 768/2, 738).
  SS - Stanovanjske površine (parc. št. 737/6).
  ZP - Parki (parc. št. 769/4).

- podrobnejša členitev namenske rabe:

  SSu - Stanovanjske površine znotraj naselja Njiverce (parc. št. 737/6).

Navodilo: podrobnejša namenska raba se navaja v kolikor je v prostorskih aktih določena.

Parc.št. 768/2 se nahaja neposredno ob javni asfaltni poti, parc.št. 738 se nahaja znotraj zemljišč – vrtov, dostop je ob robu zemljišč po poljski poti,
parc.št. 769/4 (park – v naravi zaraščeno) se nahaja prav tako ob javni poti, parc.št. 737/6 se nahaja južno od pozidanih lastniških zemljišč Proletarska ulica 12 in 13.

Opis stanja na dan ogleda

Ogled je bil opravljen 12.10.2021

Katastrski podatki in fotografije:

Katastrska občina 394 GEREČJA VAS, številka parcele 768/2
POVRŠINA PARCELE (m^2) 2.654

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	78,5
javna občinska cestna infrastruktura	16,1
nedoločena raba	5,4

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
najboljša kmetijska zemljišča	100,0
BONITETNE TOČKE	48
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m^2)	2.083

Katastrska občina 394 GEREČJA VAS, številka parcele 737/6

POVRŠINA PARCELE (m^2) 1.273

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	37,3
poseljena zemljišča	8,0
nedoločena raba	54,7

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
stanovanjske površine	100,0

Katastrska občina 394 GEREČJA VAS, številka parcele 738

POVRŠINA PARCELE (m^2) 7.301

DEJANSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE DEJANSKE RABE (%)
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
najboljša kmetijska zemljišča	100,0

BONITETNE TOČKE	55
POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m^2)	7.301

Katastrska občina 394 GEREČJA VAS, številka parcele 769/4

POVRŠINA PARCELE (m^2) 1.692

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

NAMENSKA RABA	DELEŽ POVRŠINE NAMENSKE RABE (%)
parki	100,0

BONITETNE TOČKE 28

POVRŠINA ZEMLJIŠČA Z BONITETNIMI TOČKAMI (m^2) 1.692

RASTIŠČNI KOEFICIENT GOZDA 11

ODPRTOST GOZDA 100

PODROBNEŠI OPIS:

Na podlagi zgornjih prikazov lege in fotografij je lažje razumeti rabo in lego obravnavanih zemljišč. Podrobnejši pregled in opis prikazujem še v naslednji tabeli:

	m2	opis
parc. št. 768/2 k.o. 394 – Gerečja vas	2654	kmetijsko zemljišče, delno ožji pas ob cesti, severno širši, z vrtički
parc. št. 737/6 k.o. 394 – Gerečja vas	1273	stavbno zemljišče, na področju med pozidanimi zemljišči in vrtovi - kmetijskimi zemljišči.
parc. št. 738 k.o. 394 – Gerečja vas	7301	kmetijsko zemljišče, v naravi v rabi kot vrtovi, nahaja se znotraj večjega kompleksa podobnih zemljišč
parc. št. 769/4 k.o. 394 – Gerečja vas	1692	v naravi zaraščeno, kot gozd, sicer po namenski rabi stavbno zemljišče, namenjeno za park, južno je že področje železniške postaje, vzhodno in zahodno je omejeno s cesto.

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:

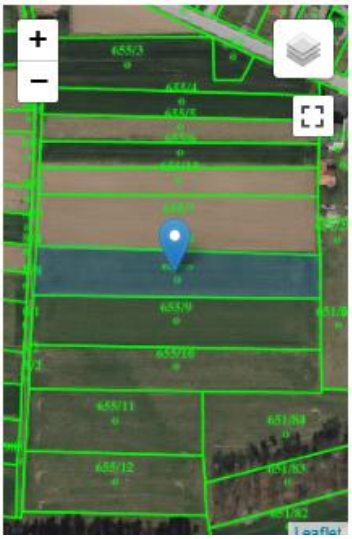
Za parc.št. 768/2 in 738 - kmetijska zemljišča upoštevam naslednje primerljive prodaje:

ID posla	555550
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	12.08.2021
Pogodbena vsota bruto	13.398 €
Pogodbena vsota neto	13.398 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

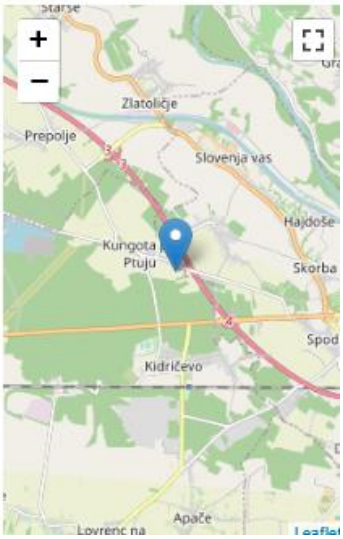
Nepremičnina	Pogodbena površina
394-655/8 - **GEREČJA VAS, KIDRIČEVO** Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 5.153,00 m²	5.153,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 08.10.2021

Ortofoto posnetek



Lokacija



ID posla	526094
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	14.12.2020
Pogodbena vsota bruto	62.885 €
Pogodbena vsota neto	62.885 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Nepremičnina	Pogodbena površina
425-1363 - **LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU, KIDRIČEVO** Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 25.154,00 m²	25.154,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 08.10.2021

Ortofoto posnetek

Lokacija

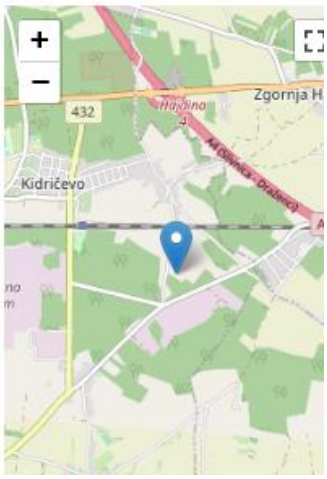
ID posla	483226
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	27.11.2019
Pogodbena vsota bruto	25.161 €
Pogodbena vsota neto	25.161 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Nepremičnina	Pogodbena površina
394-887 - **GEREČJA VAS, KIDRIČEVO** Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 8.387,00 m²	8.387,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 08.10.2021

Ortofoto posnetek

Lokacija



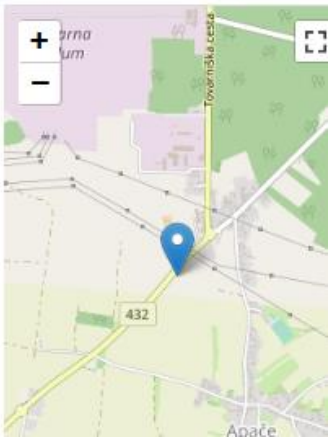
ID posla	454066
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	12.09.2019
Pogodbena vsota bruto	13.815 €
Pogodbena vsota neto	13.815 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Nepremičnina	Pogodbena površina
424-444 - **APAČE, KIDRIČEVO** Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 4.636,00 m²	4.636,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 08.10.2021

Ortofoto posnetek

Lokacija



Izvedem prilagoditve:

posel	Gerečja vas	Lovrenc	Gerečja	Apače
tržna vrednost v EUR	13398,00	62885	25161	13815
površina	5153,00	25154	8387	4636
vrednost v EUR/m2	2,60	2,50	3,00	2,98
datum prodaje	12.08.2021	14.212.20	27.11.2019	12.09.2019
površina kmetijsko				
Prilagoditve				

pogoji prodaje	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena nab. Vrednost	13398,00	62885,00	25161,00	13815,00
vrednost v EUR/m2	2,60	2,50	3,00	2,98
namen (osrednje dejavnosti)	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	2,60	2,50	3,00	2,98
čas prodaje	0,00	0,00	0,05	0,05
prilagojena vrednost	2,60	2,50	3,15	3,13
lokacija	0,00	0,00	-0,05	0,00
prilagojena vrednost	2,60	2,50	2,99	3,13
dostop po javni poti	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	2,60	2,50	2,99	3,13
oblika -širina	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	2,60	2,50	2,99	3,13
dejanska raba vrtovi	0,20	0,20	0,20	0,20
prilagojena vrednost	3,12	3,00	3,59	3,75
Primerljiva površina v m2	1	1	1	1
Prilagojena vrednost:	3,1 EUR	3,0 EUR	3,6 EUR	3,8 EUR
ponder	0,25	0,25	0,25	0,25
VREDNOST (kot prostega zemljišča)			**3,37 EUR**	**na m2**

Za parc.št. 737/6 – stavbno zemljišče upoštevam naslednje primerljive prodaje:

Podatki o poslu

ID posla	534851
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	11.12.2020
Pogodbena vsota bruto	133.694 €
Pogodbena vsota neto	109.585 €
Stopnja DDV	22,0%

Vsebina posla

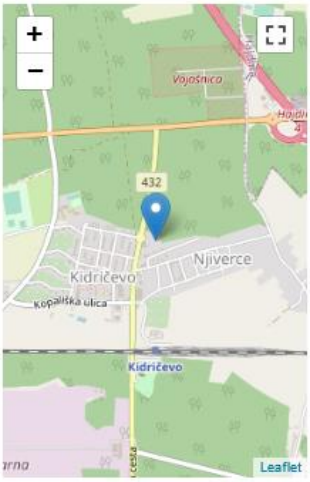
Nepremičnina	Pogodbena površina
394-723/7 - **GEREČJA VAS, KIDRIČEVO** Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, površina parcele 1.504,00 m²	1.504,00 m²
394-723/8 - **GEREČJA VAS, KIDRIČEVO** Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, površina parcele 1.627,00 m²	1.627,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 23.09.2021

Ortofoto posnetek

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

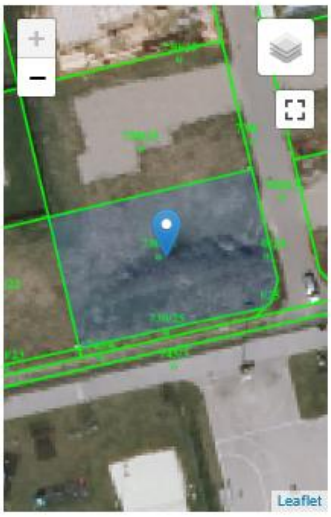
iz 723/8 so nastale parcele 723/12 in 723/13 – gradnja večstanovanjskih objektov

ID posla	534814
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	30.06.2020
Pogodbena vsota bruto	50.000 €
Pogodbena vsota neto	40.984 €
Stopnja DDV	22,0%

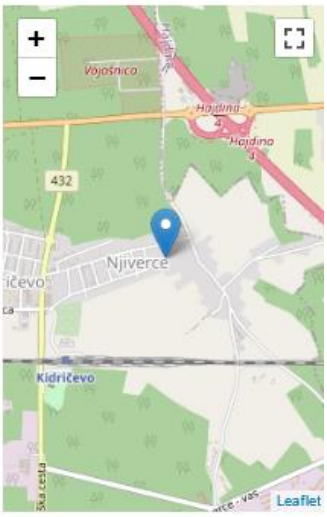
Nepremičnina	Pogodbena površina
394-730/24 - **GEREČJA VAS, KIDRIČEVO** Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti), površina parcele 746,00 m²	746,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 23.09.2021

Ortofoto posnetek



Lokacija



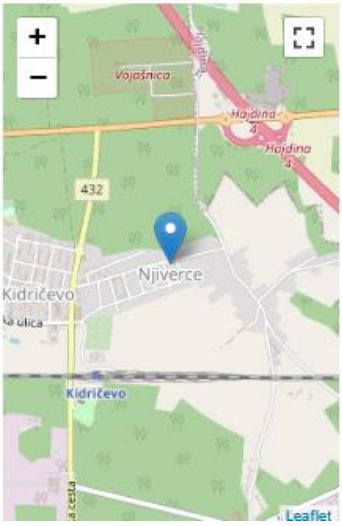
ID posla	498345
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	19.05.2020
Pogodbena vsota bruto	32.000 €
Pogodbena vsota neto	32.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Nepremičnina	Pogodbena površina
394-731/12 - **GEREČJA VAS, KIDRIČEVO** Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, površina parcele 674,00 m²	674,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 08.10.2021

Ortofoto posnetek

Lokacija

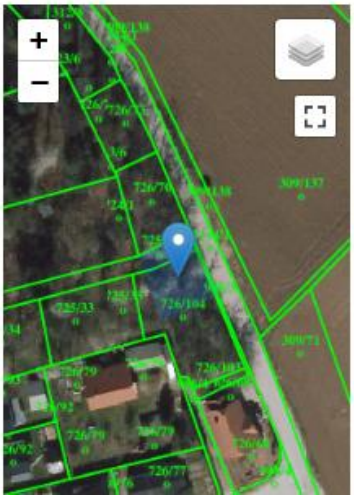


ID posla	450432
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	20.09.2019
Pogodbena vsota bruto	12.465 €
Pogodbena vsota neto	12.465 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

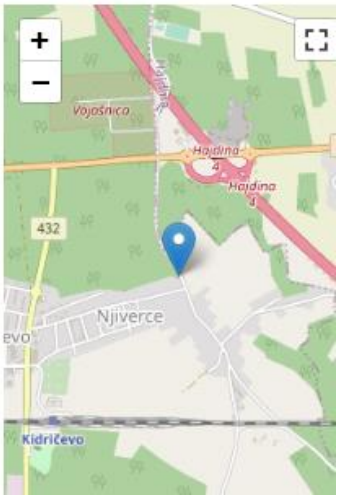
Nepremičnina	Pogodbena površina
394-726/71 - **GEREČJA VAS, KIDRIČEVO** Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje, površina parcele 388,00 m²	388,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 08.10.2021

Ortofoto posnetek



Lokacija



Izvedem prilagoditve:

posel	Gerečja vas	Gerečja vas	Gerečja vas	Gerečja vas
tržna vrednost v EUR brez DDV	109585	40984	32000	12465
površina	3131	746	674	388
vrednost v EUR/m2	35,00	54,94	47,48	32,13
datum prodaje	11.12.2020	30.06.2020	19.05.2020	20.09.2019
Prilagoditve				
pogoji prodaje	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena nab. Vrednost	109585,00	40984,00	32000,00	12465,00
vrednost v EUR/m2	35,00	54,94	47,48	32,13
oblika parcele, izkoriščenost	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	35,00	54,94	47,48	32,13
čas prodaje	0,00	0,00	0,00	0,03
prilagojena vrednost	35,00	54,94	47,48	33,09
lokacija v občini-regiji	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	35,00	54,94	47,48	33,09
dostop iz javne poti	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15
prilagojena vrednost	29,75	46,70	40,36	28,13
mikrolokacija	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	29,75	46,70	40,36	28,13
oblika parcele, funkcionalnost	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15
prilagojena vrednost	25,29	39,69	34,30	23,91
Primerljiva površina v m2	1	1	1	1
Prilagojena vrednost:	25,29 EUR	39,69 EUR	34,30 EUR	23,91 EUR
ponder - upoštevam povrprečje	0,25	0,25	0,25	0,25
TRŽNA VREDNOST			**30,8 EUR**	**na m2**

Za parc.št. 769/4 upoštevam naslednje primerljive prodaje:

Splošni podatki o poslu

Dodaj v košarico | Izvozi v PDF | Prikaži na zemljevidu

1.Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	16.10.2019
ID pravnega posla:	451495

2.Podatki o pogodbi

Skupna pogodbena cena:	3.000,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
Tržnost posla:	V preverjanju

3.Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev

4.Pogodbene stranke - kupci

Podatki o parcelah

PARCELA 102/6, 861 - DOBRAVA, SLOVENJ GRADEC

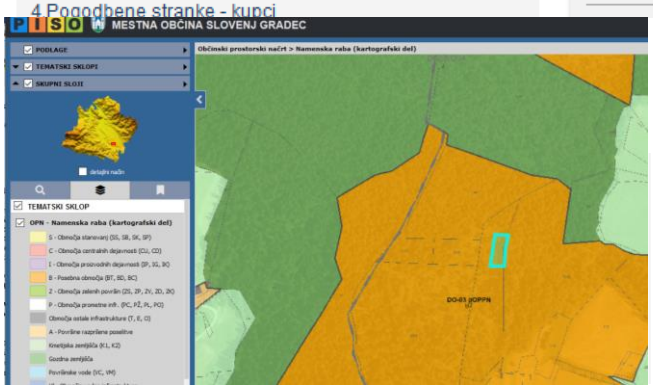
A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	102/6
Katastrska občina:	861 - DOBRAVA
Občina:	SLOVENJ GRADEC

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Zemljišče na katerem je ima gradbeno dovoljenj
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:146013.04 Y:509615.
Površina parcele:	1000 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

A.3 Podatki o prodaji parcele



3 EUR/m2, površine za turizem, v naravi gozd, v Občini Slovenje Gradec

Dodaj v košarico | Izvozi v PDF | Prikaži na zemljevidu

1.Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	13.7.2020
ID pravnega posla:	506410

2.Podatki o pogodbi

Skupna pogodbena cena:	1.100,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
Tržnost posla:	V preverjanju

3.Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev

4.Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika:	/

PARCELA 2686/1, 680 - TEZNO, MARIBOR

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

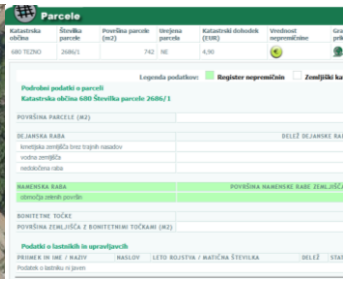
Parcelna številka:	2686/1
Katastrska občina:	680 - TEZNO
Občina:	MARIBOR

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Zemljišče na katerem je n ima gradbeno dovoljenje
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:153014.85 Y:551276.34
Površina parcele:	742 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani solastniški delež parcele:	1/1



1,48 EUR/m2, bližina Maribora, zelene površine, izven strnjenega naselja – ocenim da lokacija ni primerljiva in te prodaje ne upoštevam in tudi ne prikazujem v nadaljevanju.

Splošni podatki o poslu

Dodaj v košarico | Izvozi v PDF | Prikaži na zemljevidu

1.Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	21.5.2020
ID pravnega posla:	496692

2.Podatki o pogodbi

Skupna pogodbena cena:	169.048,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
Tržnost posla:	V preverjanju

3.Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev

4.Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika:	/

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	404/12
Katastrska občina:	958 - GABERKE
Občina:	ŠOŠTANJ

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Neplodno ali vodno zemljišče ali drugo neuporabno zemljišče
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:136693.64 Y:505139.31
Površina parcele:	15881 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani solastniški delež parcele:	1/1

PARCELA 404/13, 958 - GABERKE, ŠOŠTANJ

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	404/13
Katastrska občina:	958 - GABERKE
Občina:	ŠOŠTANJ

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Neplodno ali vodno zemljišče ali drugo neuporabno zemljišče
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:136639.66 Y:505201.92
Površina parcele:	2934 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani solastniški delež parcele:	1/1

PARCELA 466/1, 958 - GABERKE, ŠOŠTANJ

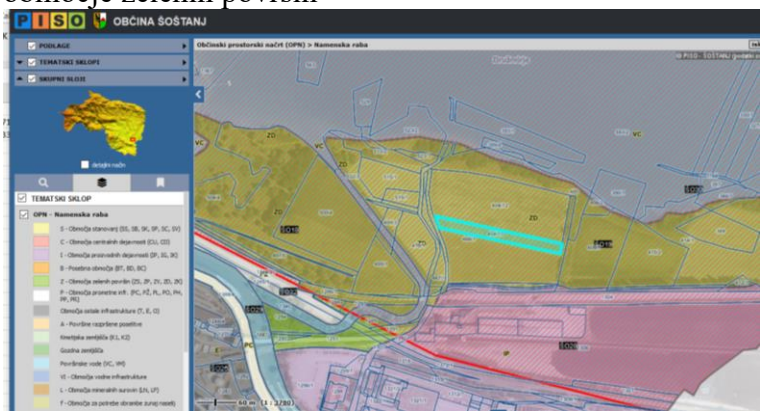
A.1 Identifikacijski podatki o parceli

Parcelna številka:	466/1
Katastrska občina:	958 - GABERKE
Občina:	ŠOŠTANJ

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Neplodno ali vodno zemljišče ali drugo neuporabno zemljišče
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	X:136630.81 Y:505207.85
Površina parcele:	11921 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

območje zelenih površin



5,5 EUR/m2, zelene površine ob Velenjskem jezeru.

Dodaj v košarico Izvozi v PDF

1.Pravni posel

Vrsta pravnega posla:	Kupoprodajni posel
Vrsta pravnega posla podrobno:	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe:	11.3.2019
ID pravnega posla:	436151

2.Podatki o pogodbi

Skupna pogodbena cena:	5.700,00 €
Stopnja DDV:	/
DDV vključen:	Ne
Tržnost posla:	

3.Pogodbene stranke - prodajalci

Pravno organizacijska oblika:	Ni prodajalcev

4.Pogodbene stranke - kupci

Pravno organizacijska oblika:	/

PARCELA 2008, 259 - LJUTOMER, LJUTOMER

A.1 Identifikacijski podatki o parceli

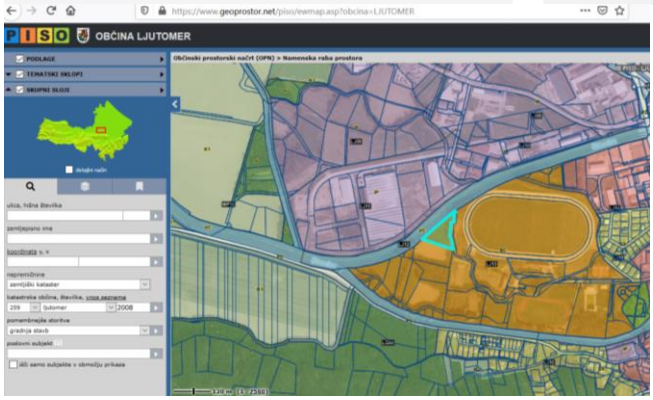
Parcelna številka:	2008
Katastrska občina:	259 - LJUTOMER
Občina:	LJUTOMER

A.2 Podatki o parceli

Vrsta zemljišča:	Zemljišče na katerem je mogoče ima gradbeno dovoljenje
Namenska raba parcele:	/
Koordinate:	/
Površina parcele:	5680 m2
Vrsta trajnega nasada:	/
Starost trajnega nasada:	/

A.3 Podatki o prodaji parcele

Prodani solastniški delež parcele:	1/1



1 EUR/m2, na obrobju Ljutomera, območje za šport.

Postojna, k.o. Kačja vas, ponudba:

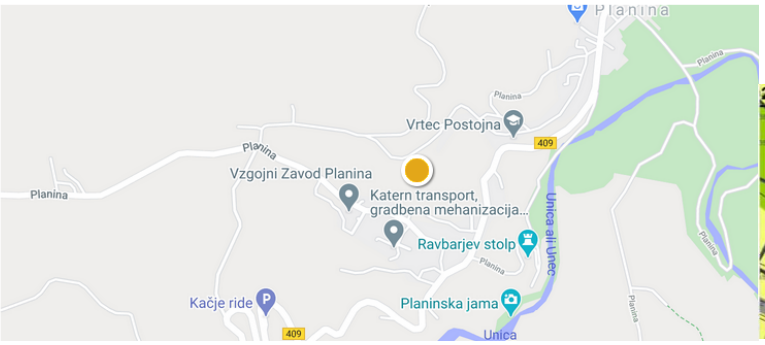
Osnovni podatki

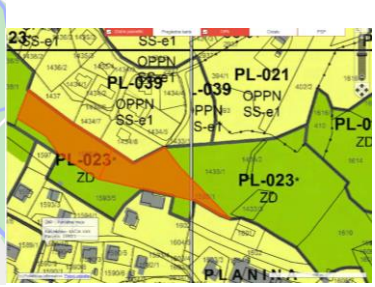
RE ID 908-002

Posredovanje:	prodaja
Prodajna cena:	**150.000,00 €** + pripadajoči davek
namembnost:	Stavbna zemljišča in zemljišča zelenih površin, Planina
Naslov:	Planina, Postojna
Skupna površina zemljišč:	20.668,00 m²
Parcelna številka:	2471-1433/2, 2471-1433/3, 2471-1433/7, 2471-1598/1

*Davek se obračuna v skladu z vsakokrat veljavno zakonodajo.

Zemljevid lokacije





Ponudba za 7,26 EUR/m2 zemljišča, bližana Postojne

Izvedem prilagoditve:

Prilagoditve za prosto zemljišče:

posel	Slovenj Gradec	Šoštanj	Ljutomer	Postojne
tržna vrednost v EUR	3000,00	169048	5700	150000
površina	1000,00	30736	5680	20668
vrednost v EUR/m2	3,00	5,50	1,00	7,26
datum prodaje	16.10.2019	21.05.2020	11.03.2019	ponudba
površina kmetijsko				
Prilagoditve				
pogoji prodaje	0,00	0,00	0,00	-15000,00
prilagojena nab. Vrednost	3000,00	169048,00	5700,00	135000,00
vrednost v EUR/m2	3,00	5,50	1,00	6,53
zazidljivost zemljišč	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	3,00	5,50	1,00	6,53
čas prodaje	0,00	0,03	0,00	0,00
prilagojena vrednost	3,00	5,67	1,00	6,53
lokacija	0,29	-0,23	0,40	-0,23
prilagojena vrednost	3,87	4,36	1,40	5,03
namembnost	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	3,87	4,36	1,40	5,03
mikrolokacija	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	3,87	4,36	1,40	5,03
funkcionalnost	0,00	0,00	0,50	0,00
prilagojena vrednost	3,87	4,36	2,11	5,03
Primerljiva površina v m2	1	1	1	1
Prilagojena vrednost:	3,9 EUR	4,4 EUR	2,1 EUR	5,0 EUR
ponder	0,30	0,40	0,10	0,20
VREDNOST (kot prostega zemljišča)			**4,12 EUR**	

Ponder upoštevam glede na primerljivost lokacije.

Obrazložitev prilagoditev:

Povsod ocenjujem neomejeno lastninsko pravico, zato prilagoditev ni potrebna
Lokacije primerljivih prodaj so različne, zato upoštevam vrednostne ravni iz splošnega vrednotenja:

Tabela 1: Vrednostne ravni po modelu za stavbna zemljišča (STZ)

Št. vred. ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost m² zemljišča glede na skupino STZ (EUR)						
		A	B	C	D	E	F	G
1	2.540	3,78	2,54	1,40	1,00	0,75	0,60	0,07
2	3.300	4,91	3,30	1,82	1,20	0,96	0,77	0,09
3	4.290	6,38	4,29	2,35	1,49	1,23	0,98	0,11
4	5.560	8,29	5,56	3,00	1,90	1,59	1,26	0,14
5	7.200	10,70	7,20	3,80	2,40	2,05	1,63	0,18
6	9.300	13,80	9,30	4,90	3,10	2,60	2,10	0,23
7	12.000	17,60	12,00	6,30	4,00	3,30	2,70	0,29
8	14.700	22,00	14,70	7,80	4,90	4,00	3,30	0,35
9	18.000	27,00	18,00	9,60	5,90	4,70	3,90	0,43
10	21.900	32,50	21,90	11,70	7,00	5,50	4,60	0,52
11	26.700	40,00	26,70	14,20	8,20	6,40	5,40	0,62
12	32.100	48,00	32,10	17,00	9,50	7,50	6,30	0,75
13	38.100	57,00	38,10	20,30	11,00	8,80	7,30	0,89
14	45.600	68,00	45,60	24,20	12,80	10,20	8,20	0,98
15	54.300	81,50	54,30	28,90	14,80	12,00	9,10	1,10
16	64.500	96,70	64,50	34,50	17,10	14,20	10,20	1,21
17	76.800	115,00	76,80	41,00	19,80	16,10	11,30	1,35
18	89.700	134,00	89,70	48,00	22,90	18,90	12,50	1,50
19	105.000	157,00	105,00	56,00	26,60	22,10	14,40	1,70
20	120.000	181,00	120,00	65,00	30,60	25,50	16,70	1,92
21	136.000	204,00	136,00	73,00	34,50	28,50	18,90	2,22
22	154.000	231,00	154,00	82,00	39,00	32,50	21,40	2,60
23	173.000	259,00	173,00	92,00	43,70	36,50	24,00	2,90
24	192.000	287,00	192,00	102,00	48,50	40,50	26,50	3,20
25	212.000	319,00	212,00	113,00	54,00	45,00	29,50	3,60

referenčna enota je 1000 M2

Glede na gornjo tabelo ocenim da obravnavano območje sodi v vrednostno raven 5,
Ljutomer najbrž v 3., torej so v Kidričevem za 40% višje cene zemljišč,
Velenje najbrž v vrednostno raven 6, torej so v Kidričevem za 23% nižje cene zemljišč
Postojna je najbrž ista vrednostna raven kot Velenje,
Slovenj Gradec pa raven 4 , torej so v Kidričevem cene 29% višje,
Dovoljeno rabo ali namembnost (v skladu s prostorsko zakonodajo) upoštevam oziroma ocenim.
Ocenjujem, da v primerljivih prodajah niso bile pristne posebne okoliščine, v katerih je bila cena določena, in da je bila zahtevano podlaga vrednosti pri vseh prodaja tržna vrednost. Le pri ponudbeni vrednosti upoštevam, da bo tržna vrednost najbrž dosežena nekoliko nižja, kot je oglaševana.
Vse prodaje so bile izvedene zadnjih dveh letih, zato datum začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti nima vpliva.

Zaključek

V nadaljevanju upoštevam v prejšnjem poglavju ugotovljene vrednosti.

Tržna vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) znaša za:

	m2	EUR/m2	tržna vrednost
parc. št. 768/2 k.o. 394 – Gerečja vas	2654	3,37	8.943,98 EUR
parc. št. 737/6 k.o. 394 – Gerečja vas	1273	30,8	39.208,40 EUR
parc. št. 738 k.o. 394 – Gerečja vas	7301	3,37	24.604,37 EUR
parc. št. 769/4 k.o. 394 – Gerečja vas	1692	4,12	6.971,04 EUR
Skupaj vse nepremičnine:			**79.727,79 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 2017.

Stojnci, 13. 10. 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 2011, 2013 in 2017, Intenational Valuation Standards Committee 2011, 2013 in 2017, prevod Slovenski inštitut za revizijo 2012, 2013 in 2017.
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 pooblaščeni ocenjevalec 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... hhttps://apps.arvio.si/market/transactions/search
13. Portal vrednotenja nepremičnin pri GURS: http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html