

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

Občina Kidričevo
Kopališka ulica 14

2325 Kidričevo

28.1.2022

OBČINA KIDRIČEVO	
2.1.2022	Sign. znak: 02
Priloge:	
428-2/2022-2	

Spoštovani,

priloženo dostavljam 2 cenilno poročilo za nepremičnine – na lokaciji gramoznice.

Lep pozdrav!

mag. Marija Toplak

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

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, 28. 01. 2022

CENILNO POROČILO

Predmet cenitve: zemljišča sanirane gramoznice v k.o. Lovrenc na Dravskem polju
Naročnik: Občina Kidričevo
Namen: Ocenitev tržne vrednosti za namen prodaje oziroma nakupa
Uporabniki: naročnik, lastniki

cenilka: mag. MARIJA Toplak

usposobljenost:

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



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



Kazalo vsebine

<i>CENILNO POROČILO</i>	<i>1</i>
<i>POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI.....</i>	<i>3</i>
<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
Enota primerjave	6
<i>Analiza okolja in dejavnikov, ki vplivajo ali utegnejo vplivati na vrednost.....</i>	<i>6</i>
Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju	7
Davčna analiza	8
<i>PODROBNEJŠI OPIS NEPREMIČNIN:</i>	<i>8</i>
Lokacija	8
Občinski prostorski načrt (OPN), gradbeno dovoljenje in dostop	9
Opis stanja	10
<i>PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN</i>	<i>12</i>
NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	12
<i>Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja.....</i>	<i>18</i>
<i>Literatura in viri:</i>	<i>19</i>



POVZETEK – IZVID OCENJEVANJA VREDNOSTI

V skladu z naročilom Občine Kidričevo, sem za potrebe ugotovitve tržne vrednosti, za namen nakupa oziroma prodaje, ocenila tržno vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) za parcele sanirane gramoznice, ki so v lasti Občine Kidričevo V K.O. Lovrenc na Dravskem polju.

Podlaga vrednosti: **TRŽNA VREDNOST**

Definicija tržne vrednosti:

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

Tržna vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) znaša za stavbna zemljišča, ki niso omejena za daljnovodi znaša 11,70 EUR/m² zemljišča

za stavbna zemljišča, ki so omejena z daljnovodi, pa znaša 3,90 EUR/m² zemljišča.

Glede na to, da kompleks predstavlja skupaj **43119 m² zemljišč**, da je 39,4 % zemljišč omejeno z daljnovodi, 60,6 % zemljišč pa prostih, vrednost vseh zemljišč znaša:

	m ²	EUR/m ²	tržna vrednost
SKUPAJ VSA ZEMLJIŠČA	43119		
delež 0,394 zemljišč	16988,89	3,9	66.256,66 EUR
delež 0,606 zemljišč	26130,11	11,7	305.722,33 EUR
SKUPAJ:			371.978,99 EUR

V navedeni vrednosti morebitni DDV ni vključen.

Vrednost velja na dan izpisa tega poročila dne 28. 01. 2022.

Zemljiškoknjižni podatki:

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 983/1 (ID 4604206),
katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 987/1 (ID 909817),
katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 841/7 (ID 7212961),
katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 980/1 (ID 4436352),
katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 979/1 (ID 573366),
katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 839/3 (ID 7212970),
katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 984/1 (ID 4940255),
katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 834/2 (ID 395466),
katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 838/1 (ID 70392),
katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 839/2 (ID 4782456),
katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 835/1 (ID 3922875),
katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 838/4 (ID 7212967),
vseh parcel ja lastnica Občina Kidričevo (v zemljiški knjigi še ni zaveden nakup parc.835/1),na vseh parcelah so vknjižene služnosti za vzdrževanje in gradnjo daljnovodov, na nekaterih še pravica sanacije gramoznic (je že sanirana), na parc. št. 841/7 pa še uporaba za potrebe gradnje obvoznice in katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU parcela 976/1 (ID 1695413),
lastnik je RS.

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



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

Utemeljitev podajam v nadaljevanju tega poročila.

Uvodne obrazložitve

Postopek dela

Pri izvedbi ocenjevanja sem izvedla naslednje aktivnosti:

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

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

Izbrana podlaga vrednosti

Izbrana podlaga vrednosti je TRŽNA VREDNOST.

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

Nepremičnina, nepremičninske pravice

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

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

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

- **Nepremičnina** je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad, ali pod njim.
- **Pravica na nepremičnini** je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Nepremičnost zemljišč in objektov pomeni, da se pri izmenjavi prenaša pravica, ki jo nekdo ima, ne pa fizično zemljišče in objekt. Zato se vrednost nanaša na pravice na nepremičnini, ne pa na fizično zemljišče in objekte. Različne vrste *pravic na nepremičninah* se med seboj ne izključujejo.

- **Tržna vrednost** je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

Načini in metode ocenjevanja vrednosti

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

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

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

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

V tem poročilu sem uporabila način tržnih primerjav.

Predpostavke in omejitve, ki so upoštevane v poročilu:

Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Ocenjevalka ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb in stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalki znanih informacijah v času sestave poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.

- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka ni kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalka ne prevzema odgovornosti, da bi raziskala takšne okoliščine. Ocenjevalka ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere je naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen če iz poročila izhaja drugače.

Poročilo je sestavljeno ob upoštevanju naslednjih splošnih omejitev

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

Enota primerjave

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

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

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

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

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

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

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

Nepremičninski trg v širšem in ožjem okolju

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

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

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

V nadaljevanju najprej proučim analizo po GURS - analiza trga nepremičnin v Sloveniji:

POROČILO SLOVENSKEM TRGU NEPREMIČNIN ZA LETO 2020, povzemam:

»

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

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

Opomba:

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

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

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

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB

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

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

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

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

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

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

Opombe:

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

GIBANJE CEN

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

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

Davčna analiza

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

PODROBNEJŠI OPIS NEPREMIČNIN:

Lokacija

Parcele se nahajajo v na področju občine Kidričevo, južno od kompleksa tovarne Talum Kidričevo IN VZHODNO OD NOVE OBVOZNICE, parcele predstavljajo enoten kompleks, ki je istočasno omejen z več daljnovodi in sicer

- 110 KV daljnovod Formin – Cirkovce,
- 220 KV daljnovod Žerjavinec – Cirkovce,
- 2 x 400 KV Cirkovce - Pince

Občinski prostorski načrt (OPN), gradbeno dovoljenje in dostop

V skladu s Potrdilom o namenski rabi zemljišča, izdanim s strani Občine Kidričevo dne 12.1.2022, so vse obravnavane parcele k.o. Lovrenc na Dravskem polju opredeljene kot stavbno zemljišče, pogoji ki izhajajo iz potrdila: ž

- podrobnejša namenska raba:

IP - Površine za industrijo (parc. št. 983/1, 987/1, 841/7 (del), 980/1, 979/1, 839/3 (del), 984/1, 834/2, 976/1, 838/1, 839/2, 835/1, 838/4).
LN - Površine nadzemnega pridobivalnega prostora (parc. št. 841/7 (del), 839/3 (del)).

Oznaka prostorske enote:

KI107 (parc. št. 983/1 (del), 980/1, 979/1, 834/2 (del), 976/1, 835/1 (del)).
KI108 (parc. št. 983/1 (del), 987/1, 984/1).
KI17 (parc. št. 838/1 (del)).
KI31 (parc. št. 841/7 (del), 839/3 (del), 834/2 (del), 838/1 (del), 839/2, 835/1 (del), 838/4).
KI77-DPA (parc. št. 841/7 (del), 839/3 (del)).

- vrsta varovanja oziroma omejitve:

- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) (220 kV) (parc. št. 987/1 (del), 841/7 (del), 839/3 (del), 984/1 (del), 838/4 (del)).
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) (110 kV) (parc. št. 983/1 (del), 987/1 (del), 841/7 (del), 980/1 (del), 979/1 (del), 839/3 (del), 984/1 (del), 834/2 (del), 976/1 (del), 838/1, 839/2 (del), 835/1 (del), 838/4 (del)).
- varovalni pas telekomunikacijskega voda (parc. št. 839/3 (del), 838/1 (del)).

- vrsta varovanega območja:

- vodovarstveno območje (VVO) - državni nivo: III. varstveni režim (parc. št. 983/1, 987/1, 841/7, 980/1, 979/1, 839/3, 984/1, 834/2, 976/1, 838/1, 839/2, 835/1, 838/4).

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

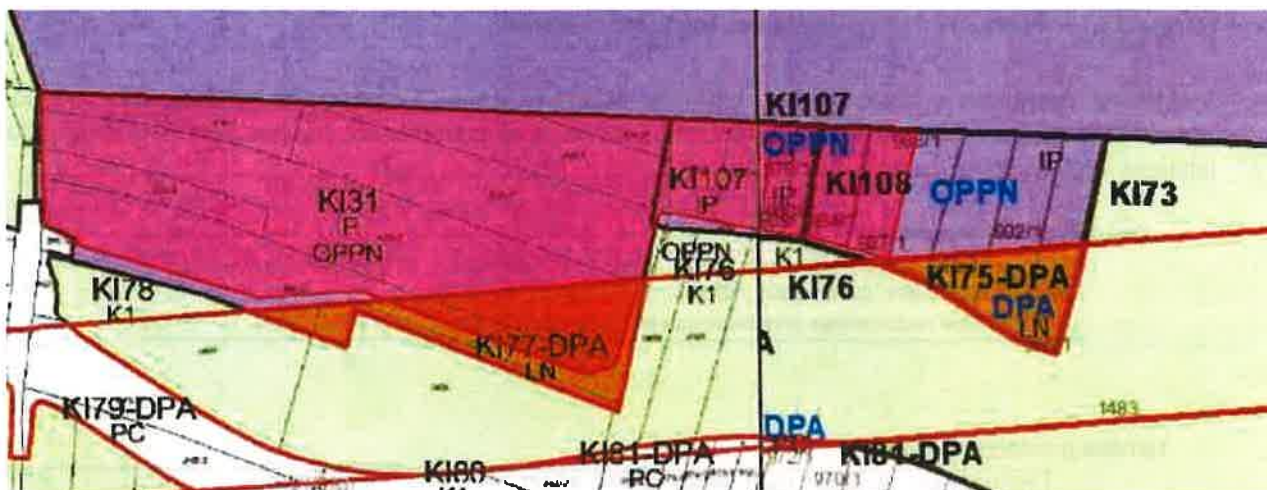
- Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15).

8 PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- ☒ **program priprave prostorskega akta:**

Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Kidričevo, spremembe in dopolnitve št. 4
Za območje KI107 je predvidena izdelava OPPN.
Za območje KI108 je predvidena izdelava OPPN.
Za območje KI17 je predvidena izdelava OPPN.
Za območje KI31 je predvidena izdelava OPPN.
Za območje KI77-DPA je predvidena izdelava OPPN.

Izsek iz grafičnega dela potrdila:



Opis stanja

Predmet ocenjevanja so vse parcele, ki so označene na sliki v nadaljevanju in še parc.št. 838/1, ki se nahaja pod daljinovodi v levem vogalu slike.



Ogled sem opravila 15.1.2022.

V naravi je še v pretežnem delu jama – ostanek gramoznice, ki je bil v zadnjih letih saniran (odpeljane so bile gume).

Videti je, da se gramoznico delno zavaža z zemljinami, ki niso uporabne za spodnji ustroj obvozne ceste, na vzhodnem delu pa so visoki kupi skladiščenega materiala, ki je videti kot vrhnja, humusna zemljina.

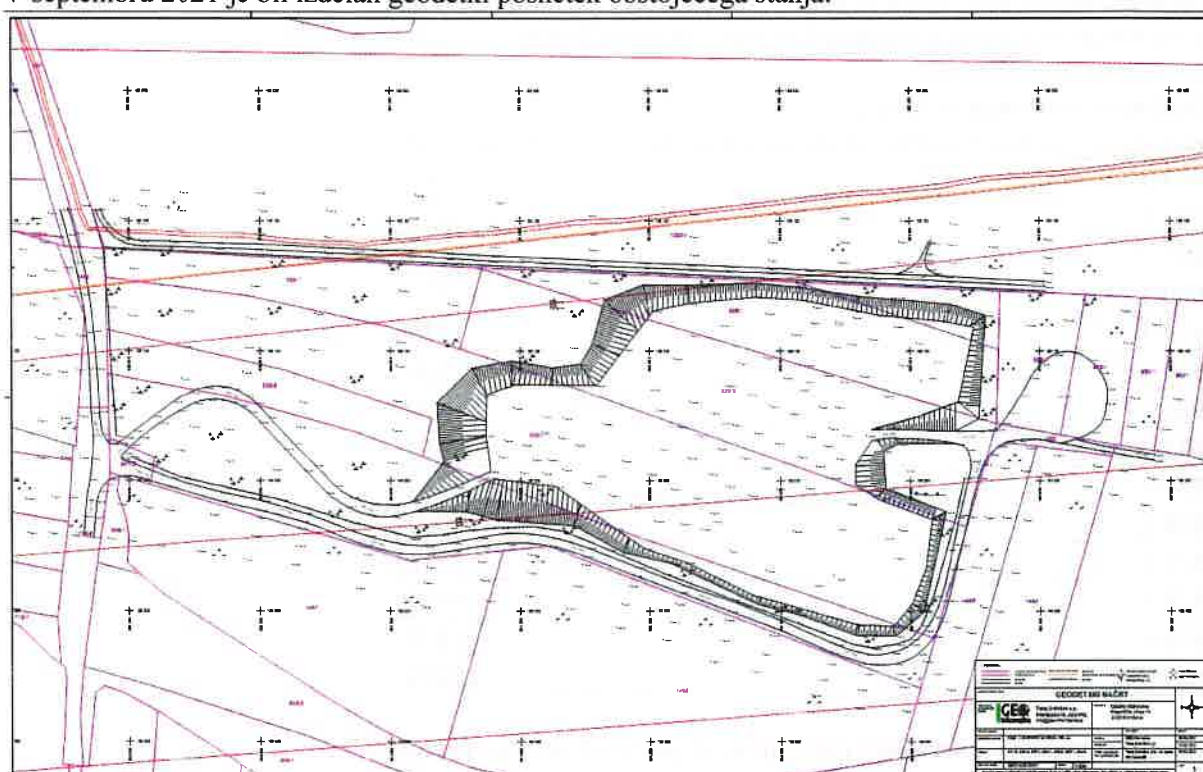
Fotografije stanja:



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



V septembru 2021 je bil izdelan geodetski posnetek obstoječega stanja:



Iz gornjega posnetka je razbrati, da se poglabitev z gramoznico nahaja na ca 40% obravnavanih površin zemljišč, globina gramoznice pa znaša 5 m.

Na gornjem posnetku so tudi z rdečimi linijami označeni obstoječi daljnovodi. Ti daljnovodi omejujejo gradnjo, saj gradnja objektov ni dopustna v določeni razdalji, odvisno od daljnovoda.

Naročnik mi je posredoval podatke o tem, koliko površin obravnavanih zemljišč je omejeno z daljnovodi.

Povzemam podatke:

PARCELA	GRAFIČNA POVRŠINA PARCELE [m ²]	VSOTA POVRŠIN VAROVALNIH PASOV [m ²]	DELEŽ	POVRŠINA IZVEN VAROVALNIH PASOV [m ²]	DELEŽ
838/4	7197,7	2437,1	33,9	4760,5	66,1
841/7	6361,7	1893,9	29,8	4467,8	70,2
839/3	12400,0	5916,7	47,7	6483,3	52,3
980/1	764,4	91,1	11,9	673,4	88,1

976/1	1529,5	5,4	0,4	1524,1	99,6
834/2	881,0	369,9	42,0	511,1	58,0
835/1	4258,7	1732,0	40,7	2526,6	59,3
979/1	1253,8	61,2	4,9	1192,6	95,1
839/2	1929,3	745,2	38,6	1184,0	61,4
987/1	1605,0	540,6	33,7	1064,4	66,3
984/1	1511,3	355,9	23,6	1155,4	76,4
983/1	791,5	133,3	16,8	658,2	83,2
	40483,7	14282,2	0,35	26201,5	0,65

Iz zgornje tabele je razvidno, da je ca 35% vseh površin (ni zajeta parc.št. 838/1) omejeno z daljnovodi, če pa zajamemo še parc.št. 838/1, v izmeri 2780 m² (ki je cela omejena z daljnovodi), pa je 39,4% površin omejeno z daljnovodi. Na omejenih delih a gradnja stavb praktično ni možna, možna pa je izvedba poti, parkirišč in zasaditev.

Velikosti parcel povzamem iz katastrskih podatkov. Katastrski podatki sicer nekoliko odstopanja od grafičnih površin parcel, vendar jih ocenim za zanesljivejše.

Predmet ocenjevanja so torej:

parcela št. vse k.o. Lovrenc na Dravskem polju	velikost v m ²
983/1	812
987/1	1682
841/7	6169
980/1	830
979/1	1339
839/3	12386
984/1	1579
834/2	813
838/1	2780
839/2	2000
835/1	4532
838/4	6339
976/1	1858
Skupaj:	43119

Katastrski podatki se nekoliko razlikujejo od grafičnih površin parcel.

PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Primerljive nepremičnine iščem v bližnji okolici ali podobnih lokacijah.

Po MSOV je potrebno upoštevati razlike med:

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

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

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

H : Z1190237

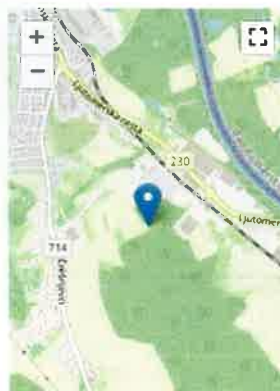
Vista posla	Prodaja na prostem trgu	187-103/27 - ČREŠNJEVCI, GORNJA RADGONA Zemljišče, na katerem je ali bi moglo graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 1.652,00 m ²	1.652,00 m ²
Datum sklenitve pogodbe	27.07.2020		
Pogodbeni vsota bruto	1.691.916 €	186-432/3 - MELE, GORNJA RADGONA Zemljišče, na katerem je ali bi moglo graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 4.633,00 m ²	4.633,00 m ²
Pogodbeni vsota neto	1.386.816 €	187-103/22 - ČREŠNJEVCI, GORNJA RADGONA Zemljišče, na katerem je ali bi moglo graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 13.913,00 m ²	13.913,00 m ²
Stopnja DDV	22,0%	186-432/5 - MELE, GORNJA RADGONA Zemljišče, na katerem je ali bi moglo graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 2.876,00 m ²	2.876,00 m ²
		187-103/24 - ČREŠNJEVCI, GORNJA RADGONA Zemljišče, na katerem je ali bi moglo graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 63.602,00 m ²	63.602,00 m ²



Vir podatkov: EFM, analiza A1/V10, pridobljena dne 10.01.2022

Ortofoto posnetek

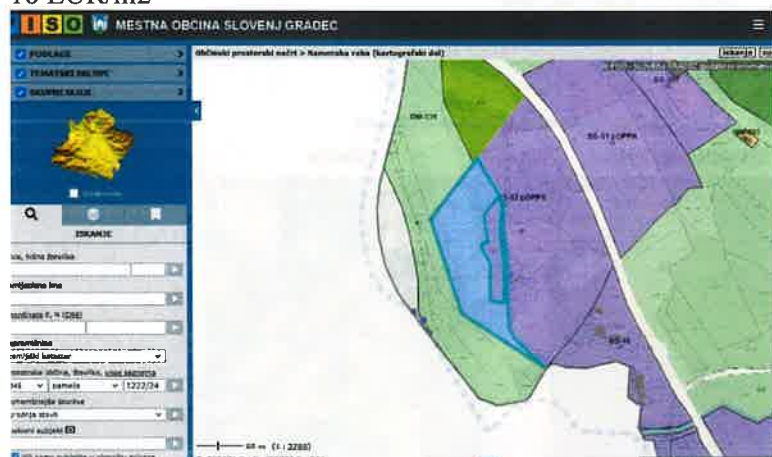


Lokacija

16EUR/m², kupec podjetje (od Občine)

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	628462	Nepremičnina	Pogodbeni površina
Vrsta posla	Prodajna prostora	645-1223/24 - PAMEČE SLOVENJ GRADEC	12.692,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	12.10.2024	Zemljišče na katerem se lahko mogoče gradih stavba in vse ostalo konkretno opremljeno ali konstruirano nepremičnino, površina parcelne 12.692,00 m²	
Pogodbeni vredn. objekta	201.450,8	Vrsta posestva: 67N, vrsta: 46Vb, izdanih dne: 13.01.2025	
Pogodbeni vredn. meto	201.450,8	Ortofoto posnetek	Lokacija
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

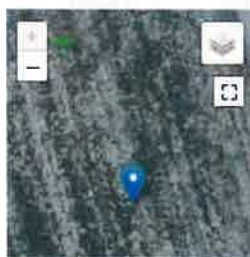
18 EUR/m²



Opis	559128	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta poseja	Prodaja na prostem, trg	552-022/1 - ORMOŽ, ORMOŽ Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele: 21294,00 m²	21294,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	15.09.2021	552-020/5 - ORMOŽ, ORMOŽ Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele: 2100 m²	2100 m²
Pogodbeni vsota davka	504.100 €	552-020/6 - ORMOŽ, ORMOŽ Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele: 1572,00 m²	1572,00 m²
Pogodbeni vsota davka	504.100 €	552-019/2 - ORMOŽ, ORMOŽ Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele: 41210 m²	41210 m²
Stosna CDV	CDV ni bil obračunat	552-1515/1 - ORMOŽ, ORMOŽ Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele: 4.554,00 m²	4.554,00 m²
		552-1515/3 - ORMOŽ, ORMOŽ Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele: 208,00 m²	208,00 m²
		552-022/2 - ORMOŽ, ORMOŽ Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele: 1294,00 m²	1294,00 m²
		552-022/1 - ORMOŽ, ORMOŽ Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele: 1419,00 m²	1419,00 m²
		552-044/2 - ORMOŽ, ORMOŽ Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele: 5.193,00 m²	5.193,00 m²
		552-023/2 - ORMOŽ, ORMOŽ Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele: 227,00 m²	227,00 m²

Vrsta poseja: ETN, posej: ARVIO, pridobeno dne: 12.04.2022

Ortofotoposnetek



Lokacija



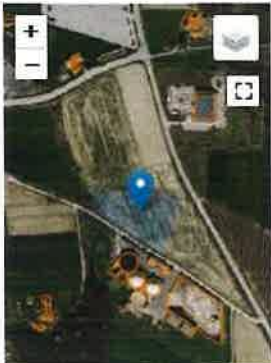
17,35 EUR/m²




Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	559581	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	552-224 - ORMOŽ, ORMOŽ	8.926,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	20.09.2021	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno obkrajeno s preostanki ali komurami neopremljenih, površinskih parcel	
Pogodbena vrednost bruto	147000 €	8.926,00 m²	
Pogodbena vrednost neto	147000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

Vrednost FTK objekta ARVI0 pridobljena dne 17.07.2022

Ortofoto posnetek



Lokacija



16,47 EUR/m²

Prilagoditve za površine, ki niso omejene z daljnovodom:

	G. Radgona			
posel	IC	Pameče	Ormož	Ormož
tržna vrednost v EUR brez DDV	1386816,00	228456	604100	147000
površina	86676,00	12692	34827	8928
vrednost v EUR/m ²	16,00	18,00	17,35	16,47
datum prodaje	20.07.2020	12.10.2021	15.09.2021	20.09.2021
površina kmetijsko				
Prilagoditve				
pogoji prodaje	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena nab. Vrednost	1386816,00	228456,00	604100,00	147000,00
vrednost v EUR/m ²	16,00	18,00	17,35	16,47
namen (osrednje dejavnosti)	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	16,00	18,00	17,35	16,47
čas prodaje	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	16,00	18,00	17,35	16,47
lokacija	-0,05	0,10	0,00	0,00
prilagojena vrednost	15,20	19,80	17,35	16,47
dostop iz javne ceste	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	15,20	19,80	17,35	16,47
degradirane površine - v večini opuščena gramoznica	-0,30	-0,30	-0,30	-0,30
prilagojena vrednost	10,64	13,86	12,14	11,53
parcela zaraščena	0,00	0,00	0,00	0,00
prilagojena vrednost	10,64	13,86	12,14	11,53
Primerljiva površina v m ²	1	1	1	1
Prilagojena vrednost:	10,6 EUR	13,9 EUR	12,1 EUR	11,5 EUR
ponder - glede na bližino pr.pr.	0,30	0,10	0,30	0,30
VREDNOST (kot prostega zemljišča)			11,68 EUR	na m ²
Zaokrožim na			11,70 EUR	na m²

Površine, ki so omejene z električnimi daljnovodi, niso uporabne za proizvodne namene oziroma gradnjo objektov. Morebiti jih bo mogoče koristiti za poti in parkirišča. Ker so povečini degradirane, torej opuščena gramoznica globoka do 5 m, jih bo potrebno postopoma zasuti.

Glede na to, da površine omejene z daljnovodi predstavljajo 39,4 % vseh površin kompleksa, ocenjujem, da jih bo nekaj ostalo celo neizkoriščenih.

Navedene površine ocenim v višini vrednosti 1/3 neomejenih stavbnih zemljišč, kar znaša: **3,90 EUR/m² zemljišča.**

Zaključek

V nadaljevanju upoštevam v prejšnjem poglavju ugotovljene vrednosti.

Tržna vrednost nepremičnin (neomejene lastninske pravice) znaša za stavbna zemljišča, ki niso omejena za daljnovodi znaša 11,70 EUR/m² zemljišča

za stavbna zemljišča, ki so omejena z daljnovodi, pa znaša 3,90 EUR/m² zemljišča.

Glede na to, da kompleks predstavlja skupaj **43119 m² zemljišč**, da je ca 39,4 % zemljišč omejeno z daljnovodi, ca 60,6 % zemljišč pa prostih, vrednost vseh zemljišč znaša:

	m ²	EUR/m ²	tržna vrednost
SKUPAJ VSA ZEMLJIŠČA	43119		
delež 0,394 zemljišč	16988,89	3,9	66.256,66 EUR
delež 0,606 zemljišč	26130,11	11,7	305.722,33 EUR
SKUPAJ:			371.978,99 EUR

V navedeni vrednosti morebitni DDV ni vključen.

cenilka:
mag. Marija Toplak



Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

Stojnci, 28. 01. 2022

cenilka:
mag. Marija Toplak



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

Literatura in viri:

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

