

telefon: 041 654 025
e-mail : tomi.regent@gmail.com

Tomislav Regent, inž.grad.
sodni cenilec za gradbeništvo – stavbna zemljišča

STANDARD VREDNOSTI :

Tržna vrednost

DATUM OCENITVE VREDNOSTI :

01.10.2024

DATUM OGLEDA ZEMLJIŠČA :

01.10.2024

DATUM SESTAVE POROČILA :

07.10.2024

LASTNIK ZEMLJIŠČA :

Občina Kidričevo, Kopališka ul.14, 2325 Kidričevo,
do celote (1/1)

NAROČNIKA OCENITVE :

Lastnik zemljišča - občina Kidričevo

IZVAJALEC NALOGE :

Tomislav Regent,
Maistrova ulica 11, 2000 Maribor

OCENJEVALEC :

Tomislav Regent, inž.grad.
sodni cenilec za gradbeništvo - stavbna zemljišča

Tomislav Regent, inž.grad.
sodni cenilec za gradbeništvo – stavbna zemljišča
Maistrova ulica 11,
2000 Maribor

Občina Kidričevo
Kopališka cesta 14,
2325-Kidričevo

Zadeva :

Ocenitev nadomestila za podelitev stavbne pravice za obdobje 99 let na zemljišču – delu parcele št.72 k.o. 431-Starošince, občina Kidričevo

V skladu z vašim naročilom smo izvršili nalogo ovrednotenja nadomestila za podelitev stavbne pravice na omenjeni nepremičnini – zemljišču, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji.

Namen ovrednotenja je ocenitev tržne vrednosti zemljišča in posledično višine nadomestila za podelitev stavbne pravice na zemljišču, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.list RS št.11/2018 in 79/2018 in 78/2023)

Ocenjena vrednost nadomestila za podelitev stavbne pravice bo služila naročniku za namene poslovne odločitve v zvezi s stanjem na obravnavni parceli.

Predmetno zemljišče predstavlja :

- parcela št. 72 k.o.431-Starošince vas, ID znak : 431-72, ki je v naravi predstavlja delno pozidano stavbno zemljišče. Predmet ocenitve je del parcele na katerem leži objekt – št. stavbe 26.

Po podatkih v ZK in e-portala GURS, **površina parcele št.72 znaša 3.765 m², podelitev stavbne pravice pa se nanaša na pozidani del te parcele.**

V teku pripravljanja tega poročila sem pregledali predmetno zemljišče, primerljive prodaje zemljišč na obravnavanem območju ter si pridobil druge potrebne podatke in izhodišča za izdelavo ocenitve nadomestila za podelitev stavbne pravice.

Analiziral sem vse razpoložljive ustrezne tržne in druge podatke, ki so relevantni za oceno vrednosti obravnavanega zemljišča.

Z upoštevanjem gornjega in vsebine priloženega poročila ter glede na domneve in tukaj vsebovane omejitvene pogoje je mnenje, da je :

OCENJENA VIŠINA NADOMESTILA ZA PODELITEV STAVBNE PRAVICE ZA OBDOBJE 99L ET

ZEMLJIŠČE k.o. 431-Starošince	POVRŠINA za stavbno pravico	OCENJENO nadomestilo za 1 m²	OCENJENO nadomestilo za celoto
Parcela št. 72 - del	655,00 m²	24,93 EUR	16.329,00 EUR

Utemeljitev za zaključke o tej vrednosti so podane na naslednjih straneh tega poročila.

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, me prosim obvestite.

Glede nadaljnjih informacij pa usmerjam vašo pozornost na poročilo o vrednotenju.

VSEBINA

1. POVZETEK POROČILA, OSNOVNI PODATKI IN IZHODIŠČA	5
1.1 IZVAJALEC VREDNOTENJA	5
1.2 NAROČNIK VREDNOTENJA	5
1.3 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI	5
1.4 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI IN PODLAGA VREDNOSTI	5
1.5 PODLAGA VREDNOSTI	5
1.6 DEFINICIJA VREDNOSTI	5
1.7 OMEJITVENI POGOJI	6
1.8 POSEBNI OMEJITVENI POGOJI	6
1.9 DATUM OCENITVE VREDNOSTI	6
1.10 DATUM SESTAVE POROČILA	6
1.11 DOKUMENTACIJSKA PODLAGA	7
1.12 IZSLEDKI POSAMEZNIH NAČINOV	7
1.13 KONČNA OCENA VREDNOSTI	7
2. POROČILO	8
2.1 PREDSTAVITEV PODATKOV	8
2.1.1 Identifikacija nepremičnine - zemljišča	8
2.1.2 Pregled aktualnega ZK izpiska	8
2.2 PODATKI O PODROČJU, SOSESKI IN LOKACIJI	8
2.3 URBANISTIČNI PREDPISI	8
2.4 OPIS OCENJEVANEGA ZEMLJIŠČA	9
2.5 POVRŠINA ZA OCENITEV	10
3. VREDNOST NEPREMIČNIN	10
3.1 OPIS RAZMER, KI VPLIVAJO NA TRG NEPREMIČNIN	10
3.2 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – ZEMLJIŠČ V RS (POVZETO IZ LETNEGA IN LETNEGA POROČILA GURS ZA LETO 2023)	10
3.3 ANALIZA PODATKOV IN PRIKAZ OSNOVNIH IZHODIŠČ ZA OCENO TRŽNE VREDNOSTI	11
3.4 OCENA TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA – PARCELA ŠT. 72, K.O. 431-STAROŠINCE	11
3.4.1 Način tržnih primerjav	12
Rekapitulacija – način tržnih primerjav	14
3.4.2 OCENITEV NADOMESTILA ZA STAVBNO PRAVICO NA DELU PARCELE ŠT.72	15
3.4.3 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	16
4. KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA	17
5. IZJAVA OCENJEVALCA	18
6. IZJAVA NAROČNIKA	19

1. POVZETEK POROČILA, OSNOVNI PODATKI IN IZHODIŠČA

1.1 Izvajalec vrednotenja

Tomislav Regent inž. grad.
sodni cenilec za gradbeništvo - stavbna zemljišča,
imenovan z odločbo Ministrstva za pravosodje RS št.165-04-663/00 z dne 24.03.2004

1.2 Naročnik vrednotenja

Občina Kidričevo, Kopališka ul.14, 2325 Kidričevo

1.3 Osnovni podatki o nepremičnini

Vrsta nepremičnine:

Stavbno zemljišče – del parcele št. 72 k.o. 431-Starošince

Velikost - površina zemljišča :

Površina ocenjevanega zemljišč znaša 655,00 m².

Lastništvo zemljišča :

Občina Kidričevo, do celote (1/1)

1.4 Namen ocenjevanja vrednosti in podlaga vrednosti

Namen vrednotenja je ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic na obravnavanem zemljišču ter ovrednotiti višino nadomestila za ustanovitev stavbne pravice na severo zahodnem delu parcele št.72 k.o. Starošince.

1.5 Podlaga vrednosti

Podlaga vrednosti je **tržna vrednost**.

Definicija tržne vrednosti :

tržna vrednost nepremičnine je v MSVO (mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) podana kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na dan ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

1.6 Definicija vrednosti

Ocenjena vrednost je v skladu z Uredbo o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države, pokrajin in občin (Ur.list RS št.31/2018), ki je definirana kot (1) ocenjena, (2) izhodiščna, oziroma izklicna in (3) orientacijska vrednost.

(1) S cenitvijo ugotovljena vrednost stvarnega premoženja, oziroma stvarne ali obligacijske pravice, je ocenjena vrednost.

(2)Izhodiščna, oziroma izklicna vrednost stvarnega premoženja oziroma stvarne ali obligacijske pravice, je vrednost, ki jo upravljalec določi ob izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem in je enaka ali višja od ocenjene vrednosti.

(3) Orientacijska vrednost stvarnega premoženja je vrednost, ki jo določi upravljalec stvarnega premoženja na podlagi cenitve premoženja, oziroma izkustveno, na podlagi primerjave prodaj podobnega premoženja na trgu, oziroma na podlagi drugih pomembnih podatkov, s katerimi upravljalec določa ceno stvarnega premoženja v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.

1.7 Omejitveni pogoji

- 1/ Poročilo ocene vrednosti je avtorsko delo izvajalca ocenitve.
- 2/ Avtor - izvajalec na naročnika prenaša materialne avtorske pravice za enkratno uporabo v obsegu namenu za katerega je bilo poročilo s strani naročnika naročeno in izdelano.
- 3/ Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smeje biti uporabljene izven tega konteksta.
- 4/ Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, s strani ocenjevalca so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazanim ter uporabljeni v dobri veri.
- 5/ Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- 6/ Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi brez pisnega dovoljenja avtorja.
- 7/ Posedovanje tega poročila ali njegove kopije brez soglasja avtorja imetniku ne daje pravice uporabe v drug namen, niti ne sme biti uporabljeno s strani koga drugega brez pisne privolitve avtorja.
- 8/ Odgovornost za varovanje podatkov nosi naročnik – uporabnik.
- 9/ Izvajalci nismo dolžni spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja.
- 10/ Ocenjevalci nismo dolžni pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo.
- 11/ Nimam sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nimamo osebnega interesa ali pristranskosti glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki se jih ocena tiče.
- 12/ Plačilo za mojo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.

1.8 Posebni omejitveni pogoji

- 1/ Pravice na nepremičnini so ovrednotene v celoti brez omejitev kot proste oseb, stvari in bremen
- 2/ Eventualne hipoteke, ki niso izbrisane v ocenitvi niso upoštevane. Lastnik nepremičnine (kot fizične kategorije) v celoti razpolaga z nepremičninskimi pravicami (pravna kategorija), ki izhajajo iz lastništva nepremičnine.
- 3/ V predloženem poročilu je zato v primeru, kadar je za posamezno lokacijo zapisano nepremičnina, te potrebno razumeti kot nepremičnina in z njo povezan sveženj vseh pravic na nepremičnini.
- 4/ Nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na zemljišču, nad ali pod njim.
- 5/ Sveženj pravic na nepremičnini predstavlja vse pravice, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine.
- 6/ Pravice na nepremičnini so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali pa posamezna med njimi predmet pravnega posla in hkrati predmet ocenitve.
- 7/ V obravnavanem primeru ocenjujemo celoten sveženj pravic na nepremičnini.

1.9 Datum ocenitve vrednosti

Occna vrednosti je izdelana na dan 07.10.2024

1.10 Datum sestave poročila

Datum izdelave poročila je 07.10.2024

1.11 Dokumentacijska podlaga

Dokumentacija, ki je pomenila osnovo za oceno vrednosti je naslednja:

- Posredovani podatki naročnika v povabilu za ponudbo izdelavo ocenitve
- Kopija ZK izpiska ID znak : 431-72
- Elektronski javni vpogled v podatke GURS za obravnavano območje (vir : <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/>)
- Elektronski vpogled v prostorski informacijski sistem PISO za območje Občine Kidričevo (vir : <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=kdricevo>)
- Vpogled v uradne podatke o realiziranih prodajah zemljišč na obravnavanem območju v obravnavanem časovnem obdobju - aplikacija Arvio-trgoskop3 (vir : <https://apps.arvio.si/market/transactions/search>).
- Fotografije na ogledu
- Strokovna literatura

1.12 Izsledki posameznih načinov

Za oceno tržne vrednosti zemljišča, ki je izhodišče za ocenitev višine nadomestila za podelitev stavbne pravice, sem glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini in glede na namen vrednotenja, ter skladno z naročilom naročnika tega poročila, preveril primernost uporabe vseh načinov za oceno vrednosti in sicer :

- način tržnih primerjav
- na donosu zasnovan način
- nabavno vrednostni način

V nadaljevanju sem uporabil :

- način tržnih primerjav, ki je v tem primeru ustrezen način za ocenitev tržne vrednosti zemljišča

Analiziral sem trg nepremičnin s podobnimi nepremičninami kot je ocenjevana in pridobljene podatke uporabili za oceno tržne vrednosti zemljišča obravnavnega v tem poročilu, ki je osnova za ovrednotenje višine nadomestila za ustanovitev stavbne pravice.

Pri ocenjevanju vrednosti so bili upoštevani naslednji predpisi, oziroma standardi :

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (HSOV; Ur.list št. 106/2010 in 91/12, 02/15)
- Mednarodni standardi ocenjevanja MSOV
- Slovenski poslovno finančni standardi ocenjevanja 2 – ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (SPS-2, ki ga je sprejel Strokovni svet Slovenskega inštituta za revizijo dne 23.04.2018)

1.13 Končna ocena vrednosti

Ob upoštevanju vsebine poročila ter domnev in omejitvenih okoliščin, ocenjujem, da je :

OCENJENA VIŠINA NADOMESTILA ZA PODELITEV STAVBNE PRAVICE ZA OBDOBJE 99LET

ZEMLJIŠČE k.o. 431-Starošince	POVRŠINA za stavbno pravico	OCENJENO nadomestilo za 1 m ²	OCENJENO nadomestilo za celoto
Parcela št. 72 - del	655,00 m ²	24,93 EUR	16.329,00 EUR

Tomislav Regent, inž.grad.
sodni cenilec za gradbeništvo - stavbna zemljišča



2. POROČILO

2.1 Predstavitev podatkov

2.1.1 Identifikacija nepremičnine - zemljišča

Predmet ocenitve je zemljišče, oziroma pozidani del zemljišča, ki ga v naravi predstavlja parcela št. 72 k.o.431-Starošince.

Na zemljišču je lociran objekt – št. stavbe 26 k.o. Starošince s funkcijo gasilski dom prostovoljnega gasilskega društva Starošince.

	Naziv k.o.	št. k.o.	št. parcele	ID znak	status zemljišča osnovna namenska raba	površina parcele
1	Starošince	431	72	431 - 72	Stavbno zemljišče	3.765,00 m ²



ORTOFOTO POSNETEK PARCELE št.72 S STAVBO ŠT.26 K.O. STAROŠINCE TER BLIŽNJE OKOLICE
(vir : <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=kidricevo>)

2.1.2 Pregled aktualnega ZK izpiska

Aktualni ZK izpisek za obravnavano zemljišče – parcela št.72 k.o. 431-Starošince navaja lastninsko pravico v korist občine Kidričevo, do celote (1/1).

V rubriki podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah ni Vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

2.2 Podatki o področju, soseski in lokaciji

Opis regije, lokacije

Predmetna nepremičnina leži v Podravski statistični regiji. Podravska regija je ena od dvanajstih statističnih regij Slovenije. Naravnogeografsko podoba te regije tvorijo gričevja na severovzhodu, subalpsko gozdnato hribovje (Pohorje in Kozjak) na zahodu ter Dravsko-Ptujsko polje ob reki Dravi. Največje urbano središče regije je Maribor. Vodno bogastvo regije se izkorišča za pridobivanje električna energija (veriga hidroelektrarn na Dravi), plodna zemlja pa za kmetijsko dejavnost. Sestavlja jo 41 občin.

Obravnavano zemljišče leži v občini Kidričevo. Kidričevo je mestno naselje in sedež istoimenske občine v zahodnem delu Dravskega polja, ob železniški progi in blizu ceste Pragersko - Ptuj.

Konkretna lokacija obravnavanega zemljišča je v naselju Starošince, ki leži na severnem obrobju občine, cca 7 km oddaljenosti od občinskega središča – Kidričevo.

Dostop do ocenjevanega zemljišča je po občinski prometnici, ki je v asfaltni izvedbi.

2.3 Urbanistični predpisi

Predmetna lega spada pod urbanistične predpise Občine Kidričevo.

Skladno z veljavnimi prostorskimi akti je ocenjevano zemljišče osnovni namenski rabi stavbno zemljišče. Ocenjevano zemljišče leži na območju, ki je po osnovni namenski rabi stavbno zemljišče. Podrobnejša namenska raba prostora (PNRP) za navedeno zemljišče navaja – površine podeželskega naselja – površine kmetij v podeželskih naseljih (oznaka SKk).

Glede na navedeno, je načelna možna izraba tega zemljišča na podlagi sedanjih veljavnih prostorskih aktov generalno opredeljena.

2.4 Opis ocenjevanega zemljišča

Predmet obravnave v tem poročilu je zemljiška parcela št.72, k.o. 431-Starošince, ki leži ob občinski prometnici, ki povezuje naselje Starošince z državno prometnico Pragersko – Ptuj.

Po tlorisni obliki je parcela št. 72 delno zaobljen pravokotnik. Na zemljišču je locirana stavba št. 26, ki je v naravi objekt prostovoljnega gasilskega društva Starošince. Ta stavba kot taka, glede na namen ocenjevanja, ni predmet cenitvenega poročila. Enako velja še za dva manjša objekta - št. 248 in št.249, ki ležita ob zahodnem vogalu parcele št.72.

Po konfiguraciji je zemljišče ravninsko, le cesta do stavbe gasilskega društva je v vzdolžnem naklonu zaradi uvoza v stavbo, ki je na nižjem nivoju kot okoliško zemljišče. Ostale nepozidane površine parcele št.72 so zatravljene, na jugozahodnem delu je večja asfaltirana površina (glejte foto dokumentacijo).

Stavba št.26, za katero se podeljuje stavbna pravica tvori podolgovat pravokotnik. Stavbna pravica se bo ustanovila na površini stavbišča, ki po izpisu podatkov GURS o tej parceli znaša 17,4 % površine celotne parcele. Tako znaša površina zemljišča, za katero se bo ustanovila stavbna pravica $3.765 \text{ m}^2 \times 17,4 \% = 655 \text{ m}^2$. Opomba : Točna površina zemljišča, za katero se bo ustanovila stavbna pravica, bo znana po izvedeni geodetski izmeri.

Komunalna oprema :

Komunalni priključki niso predmet ocenitve, ker plačilo komunalnega prispevka še ni bilo izvedeno.

Vsa navedena dejstva v ocenitvi tržne vrednosti zemljišča ustrezno upoštevam.

FOTO DOKUMENTACIJA PARCELE ŠT.72 IN STAVBA ŠT.26



DOVOZ DO STAVBE ŠT.26



POGLED Z JUGOVZHODA



POGLED NA PARCELO Z JUGA
LEVO STAVBI ŠT. 248 IN ŠT. 249



POGLED NA PARCELO IN STAVBO S SEV. VZHODA

2.5 Površina za ocenitev

<u>ŠT. PARCELE</u>	<u>NAMENSKA RABA</u>	<u>POVRŠINA ZEMLJIŠČA</u>
1/ 72 k.o. Kidričevo	stavbno zemljišče	3.765,00 m ²
Površina za ocenitev :		655,00 m ²

3. Vrednost nepremičnin

Vrednost nepremičnin je odvisna od demografskih in ekonomskih procesov njihovega okolja. V nadaljevanju je prikazanih nekaj podatkov¹ o procesih v okolju.

3.1 Opis razmer, ki vplivajo na trg nepremičnin

Cena nepremičnin je predvsem odvisna od trenutnega stanja nepremičninskega trga oziroma od ponudbe in povpraševanja.

Najpomembnejši dejavniki, ki vplivajo na ponudbo pa so lahko razpoložljivost nepremičnin, cene nepremičnin, obdavčenje, donosnost in varnost vlaganja v druge oblike naložb. Nepremičninski trg ima nekaj posebnosti, ki niso značilne za druge trge. Glavni vzroki za te posebnosti so nepremičnost oz. lokalna omejenost, raznolikost ponudbe in trajnost trga.

3.2 Analiza trga nepremičnin – zemljišč v RS (povzeto iz letnega in letnega poročila GURS za leto 2023)

Na splošno se ravni cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po naših analitičnih območjih povsem ujemajo z ravni cen stanovanjskih nepremičnin. S tem, da zaradi zelo majhne ponudbe, predvsem v Ljubljani, na Obali in v turističnih krajih, v obdobjih prosperitete nepremičninskega trga zrastejo v nebo, razlike v cenah med urbanimi, sub urbanimi in ruralnimi območji pa so še bistveno večje kot za stanovanjske nepremičnine.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letih 2021 in 2022 se je rast njihovih cen nadaljevala tudi lani, a se je vendarle nekoliko umirila.

Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%

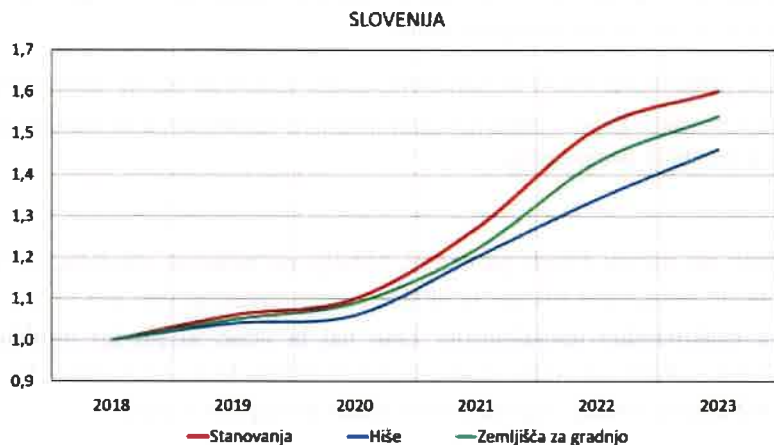
V primerjavi z letom 2022 so leta 2023 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 6 odstotkov oziroma za 13 odstotnih točk manj kot zgodovinsko rekordnega leta 2022. Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9 odstotkov oziroma za 3 odstotne točke manj kot leta 2022, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 8 odstotkov oziroma 9 odstotnih točk manj kot leta 2022.

V zadnjih petih letih so na ravni države po naši oceni cene stanovanj zrasle za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 54 odstotkov. V primerjavi z letom

¹ Vir Evidenca trga nepremičnin, Statistični podatki GURS

2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so se cene stanovanj leta 2023 več kot podvojile, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so zrasle za okoli 80 odstotkov, cene hiš pa za okoli 70 odstotkov

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



3.3 Analiza podatkov in prikaz osnovnih izhodišč za oceno tržne vrednosti

Na podlagi pregleda realiziranih prodaj zemljišč na obravnavanem območju (e-portal Arvio trgovski 3) ugotavljam, da je povprečna rast realiziranih prodajnih cen stavbnih zemljišč na območju RS v obdobju od konca leta 2021 do konca leta 2023 zrasla za cca 25 %. Navedeni podatek velja za povprečno rast realiziranih cen stavbnih zemljišč na območju celotne države. Za manjše kraje in obrobna poseljena območja razpršene gradnje je trend bistveno nižji.

Za oceno vrednosti sem glede na vrsto nepremičnin in z njo povezanih pravic na nepremičnini in glede na namen vrednotenja preveril možnost in primernost uporabe vseh načinov za oceno vrednosti.

Analiziral sem trg nepremičnin s podobnimi nepremičninami - zemljišči v letih 2020-2024 in primerjal podatke uporabljene v predloženem cenitvenem poročilu.

3.4 Ocena tržne vrednosti zemljišča – parcela št. 72, k.o. 431-Starošince

Za ocenjevanje vrednosti zemljišča se uporablja več metod. Njihova uporabnost se razlikuje glede na vrsto ocenjene vrednosti in razpoložljivih podatkov.

Pri oceni tržne vrednosti je treba vsako izbrano metodo podpreti s tržnimi podatki. V splošnem obstaja za oceno vrednosti zemljišča več metod in sicer :

- metoda – način tržnih primerjav (sales comparasion) temelji na neposredni primerjavi premoženja, ki je predmet ocenjevanja vrednosti, s podobnimi zemljiškimi parcelami, za katere obstajajo dejanski podatki o nedavnih tržnih transakcijah;
- metoda razčlenitve gradnje (subdivision development) predvideva razčlenitev določenega premoženja na dele, določitev donosnosti tako razčlenjenega premoženja in določanje vrednosti z diskontiranjem čistih donosov;
- metoda razporejanja (allocation) je metoda posredne primerjave, pri kateri se določi razmerje med vrednostjo zemljišča in vrednostjo izboljšav ali neko drugo razmerje med sestavinami premoženja in se v takšnem razmerju razporeja celotna tržna vrednost in izboljšave;

- metoda izločevanja (extraction) je posredna primerjalna metoda, po kateri vrednost zemljišča ocenimo tako, da od vrednosti primerljivega premoženja izločimo vrednost izboljšav, ki jo ocenimo z uporabo nabavnovrednostnega načina;
- metoda zemljiškega ostanka (land residual) temelji na uporabi načina kapitalizacije donosa, tako da od na podlagi finančne analize določenega čistega donosa odštejemo donos, ki ga zahtevajo izboljšave in razliko kapitaliziramo;
- metoda uglavničenja (ground rent capitalisation) ali kapitalizacija zemljiške rente je metoda, ki jo lahko uporabimo, če zemljišče neodvisno prinaša zemljiško rento.

Skladno z vrsto zemljišča, lokacijo, zahtevo naročnika in namenom ocenitve, sem za ocenjevanje uporabil :

- način tržnih primerjav s prilagoditvami, ki je v obravnavanem primeru najprimernejša metoda za ocenitev nepremičnine - zemljišča, ki je predmet ocenjevanja.

3.4.1 Način tržnih primerjav

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin po načinu tržnih primerjav, temelji na principu substitucije. Racionalni investitor oziroma kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več, kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, nakazovale tržno vrednost nepremičnine, ki jo ocenjujemo. Po tej metodi se ocenjuje tržno vrednost nepremičnine na podlagi dejansko opravljenih prodaj (transakcij).

Način tržnih primerjav izvajamo v treh korakih :

- raziskava tržišča
- verifikacija podatkov
- izvedba prilagoditev

Prilagoditve so potrebne zaradi razlik med vsakim izmed primerljivih zemljišč in obravnavanim zemljiščem. Prilagoditve so potrebne za tiste lastnosti nepremičnine (zemljišča), ki povzročijo spremembo njene vrednosti in posledično cene.

Za primerjavo sem uporabil dosegljive podatke o realiziranih tržnih prodajah in prodajnih cenah primerljivih zemljišč iz evidence trga nepremičnin - aplikacija Arvio-trgoskop3 za obdobje v letih 2021-2024.

(vir : <https://apps.arvio.si/market/transactions/search>).

Ker na obravnavanem območju v zadnjem obdobju ni bilo veliko transakcij s stavbnimi zemljišči, sem v postopku ocenjevanja za primerjavo izbral in uporabil podatke za 3 realizirane prodaje primerljivih zemljišč na širšem obravnavanem območju, ki so bila prodana v obdobju od maja 2021 do avgusta 2024 in so po moji strokovni presoji glede na lokacijo in druge parametre najustrežnejša za primerjavo.

V prilagoditvah časovno komponento (datum) realizirane prodaje ustrezno upoštevam in ovrednotim.

Tabela 1 - Podatki realiziranih referenčnih prodaj primerljivih zemljišč na odprtem trgu

Zap.št	Datum prodaje, ID posla	Lokacija - k.o.	Št. parcele	Površina (m ²)	Prodajna cena	Cena za 1 m ²
1	08/2024 ID posla : 811442	Starošince 431- Starošince	št.612/2, 613/2 Stan. stavba št.5 Gosp. objekt št.278	608 m ² 48 m ² upor. 12 m ² neto	48.000,00 EUR - 30.000,00 EUR - 2.300,00 EUR	25,80 EUR/m ² Samo stavb zemlj.
2	03/2023 ID posla : 734652	Cirkovce 430 - Cirkovce	št.363/2	314 m ²	7.109,00 EUR	22,65 EUR/m ²
3	05/2021 ID posla : 546184	Cirkovce 430 - Cirkovce	št.379/9	1.020 m ²	22.000,00 EUR	21,60 EUR/m ²

Opomba : Primerjana nepremičnina št.1 zajema zemljišče in izvedene izboljšave na zemljišču (objekt).

Posledično je potrebno v realizirani prodajni ceni ošteti prodajno vrednost izboljšav, da dobimo realizirano prodajno ceno samega zemljišča z uporabo metode razporejanja - alokacije.

1/ Primerjano zemljišče št.1 - prikaz lokacije in orto foto posnetek (vir : file:///D:/831723_transaction-static)



2/ Primerjano zemljišče št.2 - prikaz lokacije in orto foto posnetek (vir : file:///D:/734652_transaction-static)



3/ Primerjano zemljišče št.3 - prikaz lokacije in orto foto posnetek (vir : file:///D:/546184_transaction-static)



Na podlagi podatkov o primerljivih prodajah in analize nepremičninskega trga, ugotavljam, da je razpon pridobljenih podatkov o realiziranih prodajnih cenah za 1m² primerljivega zemljišča na širšem obravnavanem območju od 21,60 EUR/m² do 26,30 EUR/m², v odvisnosti od datuma prodaje, mikrolokacije, namembnosti, velikosti in oblike zemljišča, možnosti izrabe zemljišča ter dostopa.

Za izvedbo prilagoditve uporabim kot primerjavo podatke o realiziranih prodajah zemljišč pod št.1, št.2 in št.3 ki so z ocenjevanim zemljiščem po več parametrih primerni za primerjavo.

Za razlike med ocenjevanim in primerljivimi zemljišči v postopku prilagoditev uporabim ustrezne faktorje glede na posamezne parametre prilagoditev.

Tabela 2 - Izvedba prilagoditev za zemljišče – del parcele št.72 k.o. Starošince

PARAMETRI PRILAGODITEV	Ocenjevana nepremičnina - zemljišče Starošince Parcela št. 72 - del k.o.431-Starošince Površina za ocenitev 655 m2	Primerjana nepremičnina 1 - zemljišče Starošince Parcela št. 612/2, št.613/2 k.o.431-Starošince Površina 608 m2	Primerjana nepremičnina 2 - zemljišče Cirkovce Parcela št.363/2 k.o.430-Cirkovce Površina 314 m2	Primerjana nepremičnina 3 - zemljišče Cirkovce Parcela št.379/9 k.o.430-Cirkovce Površina 1.020 m2
Datum prodaje Datum ocenitve	oktober 2024	08/2024	03/2023	05/2021
prilagoditev	-	1,00	1,05	1,12
Vrsta transakcije	ocenitev	realizirana tržna prodaja	realizirana tržna prodaja	realizirana tržna prodaja
prilagoditev		1,00	1,00	1,00
Lokacija, mikrolokacija	Starošince	Starošince - podobna lokacija	Cirkovce - ob železnici slabša lokacija	Cirkovce - ob železnici slabša lokacija
prilagoditev		1,00	1,05	1,05
Fizične lastnosti				
Velikost, oblika	655 m2 - del parcele pravokotnik	608 m2 - pravokotnik - podobna	314 m2 - pravokotna - manjša	1020 m2 - pravokotna večja
prilagoditev		1,00	0,97	1,00
Dostop	občinska cesta - asfaltna prometnica	občinska cesta - asfaltna prometnica	občinska cesta - asfaltna prometnica	občinska cesta - asfaltna prometnica
prilagoditev		1,00	1,00	1,00
Konfiguracija	ravninska	ravninska	ravninska	ravninska
prilagoditev		1,00	1,00	1,00
Namenska raba osnovna	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče	stavbno zemljišče
prilagoditev		1,00	1,00	1,00
Podrobnejša namenska raba	površine podeželskega naselja	površine podeželskega naselja	površine podeželskega naselja	površine podeželskega naselja
prilagoditev		1,00	1,00	1,00
*Komunalna opremljenost	neopremljeno	neopremljeno	neopremljeno	neopremljeno
prilagoditev		1,00	1,00	1,00
Prilagoditve skupno		1,000	1,069	1,176
Prodajna cena EUR		15800,00	7109,00	22000,00
Prodajna cena/m2	EUR/m2	26,00	22,65	21,60
Prilagojena cena	EUR/m2	26,00	24,22	25,40
Uteži		1/3	1/3	1/3
Ocenjena cena €/m2	25,21			
Indikativna vrednost €/m2	25,21			

Rekapitulacija – način tržnih primerjav

Ocenjena tržna vrednost zemljišča z zaokrožitvijo :	1 m ²	25,20	EUR/m ²
Vrednost za ocenjevani del parcele št.72 :	655 m ² x 25,20 EUR/m ² =	16.506,00	EUR

Obrazložitev posameznih parametrov in faktorjev v tabeli 2

1/ Prilagoditev glede na čas (datum) prodaje

Iz statističnih podatkov Letnega poročila GURS in prilagoditev za obravnavano lokacijo izhajajo faktorji v tabeli 2.

2/ Prilagoditev glede na mikrolokacijo

Lokacija in mikrolokacija pogojujeta tržno vrednost zemljišča. Zemljišča, ki so na ugodnejši lokaciji so dražja od zemljišč, ki so na obrobju naselja ali izven naseljenih območij, ali pa na neugodni lokaciji. Temu ustrezni so faktorji prilagoditve.

3/ Prilagoditev zaradi velikosti in oblike zemljišča

Velikost - površina zemljišča in oblika prav tako vplivajo na njegovo tržno vrednost. Manjše površine so načeloma dražje po enoti mere (eur/m²), razen kadar gre za neugodno obliko parcele. Temu ustrezne so prilagoditve napram primerjanim zemljiščem.

4/ Prilagoditev zaradi dostopa

Prilagoditev zaradi dostopa se nanaša na urejenost in možnost dostopa do ocenjevanega zemljišča v primerjavi z primerjanimi. Temu ustrezni so faktorji prilagoditve.

5/ Prilagoditev zaradi konfiguracije in površinskih lastnosti zemljišča

Zemljišče, ki je ravninsko, je ugodnejše od tistega v naklonu, ki zahteva dodatne ukrepe za usposobitev za izrabo (gradnjo). Temu ustrezni so faktorji prilagoditve.

6/ Prilagoditev zaradi osnovne namenske rabe

Prilagoditev zaradi vrste rabe se nanaša na status zemljišča. Ocenjevano zemljišče je glede na prostorske akte stavbno zemljišče, podobno kot vsa primerjana, zato prilagoditve niso potrebne.

7/ Prilagoditev zaradi podrobnejše namenske rabe in možnosti izrabe zemljišča.

Prilagoditev zaradi podrobnejše namenske rabe upošteva podatke iz občinskih prostorskih aktov, ter možnosti izrabe zemljišča za eventualno gradnjo. Faktor prilagoditve upošteva oba navedena parametra.

8/ Prilagoditev zaradi komunalne opremljenosti

V obravnavanem primeru tretiramo, da parcela št.72 še nima izvedenih komunalnih priključkov – ni plačan komunalni prispevek.

9/ Uteži

Primerljiva zemljišča so po posameznih parametrih različna, v skupnem pa približno enako primerljiva z ocenjevanim, zato njihov vpliv na indikativno tržno vrednost upoštevam v enaki meri, vsako z 1/3.

3.4.2 OCENITEV NADOMESTILA ZA STAVBNO PRAVICO NA DELU PARCELE ŠT.72

Po podatkih naročnika tega poročila, je potrebno oceniti višino nadomestila za stavbno pravico v korist stavbišča stavbe št.26, ki leži na tej parceli. Stavbna pravica se bo podelila za obdobje 99 let.

Izhodišče za ocenitev nadomestila za podelitev stavbne pravice je ocenjena tržna vrednost zemljišča v točki 3.4.1 tega poročila.

Ocenitev nadomestila za podelitev stavbne pravice izhaja iz naslednjih parametrov :

1. Izhodiščna vrednosti zemljišča
2. Obdobja za katero bo stavbna pravica ustanovljena
3. Stopnje donosnosti

V obravnavanem primeru je :

- izhodiščna vrednost zemljišča $vz = 25,20 \text{ EUR/m}^2$
- obdobje stavbne pravice $n = 99 \text{ let}$
- zahtevana stopnja donosnosti $d = 4,7 \%$ (v sedanjih finančnih razmerah za zemljišča od 4,20 % do 5,50 %)

Opomba : Stavbna pravica za dobo 99 let matematično konvergira proti neskončni vrsti proti 100 %.

Zato stopnja zahtevane donosnosti v tem primeru bistveno ne vpliva na višino nadomestila za ustanovitev stavbne pravice.

Vrednost nadomestila za stavbno pravico (VSP) se izračunava po naslednji formuli :

$$VSP = ((1 + d)^n - 1) \times vz : (1 + d)^n$$

Opomba : Stavbna pravica za dobo 99 let matematično konvergira proti neskončni vrsti. Zato stopnja zahtevane donosnosti praktično ne vpliva na višino nadomestila za ustanovitev stavbne pravice.

Izračun za ocenitev višine nadomestila za ustanovitev stavbne pravice

Za enoto 1,00 m²

$$((1 + 0,047)^{99} - 1) \times 25,20 \text{ EUR/m}^2 : (1 + 0,047)^{99} = \mathbf{24,93 \text{ EUR/m}^2} \text{ (98,93 \% tržne vrednosti)}$$

Za celotno ocenjevano površino = 655,00 m²

$$655,00 \text{ m}^2 \times 24,93 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{16.329,15 \text{ EUR}}$$

Ocenjena višina nadomestila za ustanovitev stavbne pravice :

Za enoto površine zemljišča **1 m² = 24,93 EUR/m²**

Za ocenjevani del parcele št. 72 : **655,00 m² x 24,93 EUR/m² = 16.329,00 EUR** (zaokroženo)

3.4.3 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Pri ocenjevanju tržne vrednosti nadomestila za ustanovitev stavbne pravice na delu parcele št.72 k.o. Starošince sem uporabil način tržnih primerjav, s katerim sem dobil indikativno tržno vrednost za ocenjevano zemljišče. Smatram, da so bili vhodni podatki za ta način ocenjevanja zadosti kvalitetni za korektno oceno tržne vrednosti zemljišča. Ta vrednost je služila kot izhodišče za ocenitev višine nadomestila za ustanovitev stavbne pravice na delu zemljišča v predvideni površini 655 m².

Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega, ter glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje ocenjujem, da znaša :

OCENJENA VIŠINA NADOMESTILA ZA PODELITEV STAVBNE PRAVICE ZA OBDOBJE 99L ET

ZEMLJIŠČE k.o. 431-Starošince	POVRŠINA za stavbno pravico	OCENJENO nadomestilo za 1 m²	OCENJENO nadomestilo za celoto
Parcela št. 72 - del	655,00 m²	24,93 EUR	16.329,00 EUR



4. KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA

Imenovanja :

Sodni cenilec za gradbeno stroko

Odločba Temeljnega sodišča v Mariboru št. SU 23/93-11 z dne 16.02.1994

Sodni cenilec za gradbeništvo

- *Gradbeni objekti*
- *Gradbeništvo splošno*
- *Visoke gradnje*
- *Nizke gradnje*
- *Komunala*
- *Stavbna zemljišča*
- *Vodno gospodarstvo*

Odločba Ministrstva za pravosodje št. 165-04.663/00 z dne 24.03.2004

Sodni cenilec za gradbeništvo

- *Nepremičnine*

Odločba Ministrstva za pravosodje št. 165-04.663/00 z dne 13.12.2010

Članstva :

Ustanovni član Inženirske zbornice Slovenije - IZS

Nadzorni inženir pri IZS, evid. št. IZS G-1311 (v mirovanju)

Član strokovnega Združenja sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije za gradbeništvo- SICGRAS

Član Društva sodnih izvedencev in cenilcev za gradbeništvo Maribor – DICM

5. IZJAVA OCENJEVALCA

IZJAVA v skladu s Slovenskim poslovno finančnim standardom (SPS) št. 2: UL RS 48/18 - Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :

- Imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah (stalni sodni cenilec za gradbeništvo-stavbna zemljišča) potrebno znanje in izkušnje za izvedbo ocene vrednosti nepremičninskih pravic in nadomestil za ocenjevanje nepremičnine v tem poročilu.
- Je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- Sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- So v poročilu prikazani podatki in informacije preverjene v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- So prikazani 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 spodaj navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede fizičnih in pravnih oseb, ki se jih ocena tiče;
- Nisem sam oz. z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. 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 pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- Sem osebno pregledal obravnavano nepremičnino, ki je predmet tega vrednotenja;
- Mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanja vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- So moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Datum : 07.10.2024

Tomislav Regent, inž.grad.
sodni cenilec za gradbeništvo - stavbna zemljišča



6. IZJAVA NAROČNIKA

Občina Kidričevo

Kopališka ul.14

2235 Kidričevo

kot naročnika ceditve:

IZJAVLJAMO,

da so vsi posredovani podatki in informacije, ki so v zvezi z opravljeno ceditvijo **točni in verodostojni** ter jih brez dodatnega preverjanja ocenjevalec lahko uporabi kot osnovo za izdelavo ceditvenega poročila

Naročnik :

Datum :

