

**Branka KRAJNC, univ. dipl. inž. kmet.
SODNA IZVEDENKA IN CENILKA
KMETIJSKE STROKE**

Ministrstvo za pravosodje, št. odločbe: 165-04-121/00

Rabelčja vas 21, 2250 Ptuj

Telefon: 02 / 77 97 471

041 604 296

E-naslov: branka.krajnc57@gmail.com

CENILNO POROČILO

NAROČNICA: Občina Kidričevo, Ulica Borisa Kraigherja 25, 2325 Kidričevo;

NAMEN: Ocena tržne vrednosti zemljišča zaradi prodaje;

PREDMET CENITVE: Del zemljišča s parc. št. 441/202, 441/203, 441/4, 441/5, 39/1, 436/2, 436/3, 436/7, 439/4, 383/1, 409/7, 409/5, 409/4, 436/3, 436/4, 436/13, 409/6 in 40/2, vpisane v k.o. 749 – Stražgonjca, parc. št. 995/0, vpisana v k.o. – Gaj ter parc. št. 758, vpisana v k.o. 748 – Spodnja Polskava;

LASTNIK ZEMLJIŠČA: Občina Kidričevo, Ulica Borisa Kraigherja 25, 2325 Kidričevo;

Ptuj, 10. junij 2015

IZVID O OCENJENI VREDNOSTI ŠKODE NA KMETIJSKEM ZEMLJIŠČU

Naziv: Ocena vrednosti zemljišča

Vrsta: KMETIJSKO IN STAVBNO ZEMLJIŠČE

Lastnik dela zemljišča, ki je predmet prodaje: Občina Kidričevo, Ulica Borisa Kraigherja 25, 2325 Kidričevo

Naročnica: Občina Kidričevo, Ulica Borisa Kraigherja 25, 2325 Kidričevo

Parc. št.: 441/202, 441/203, 441/204, 39/1, 436/2, 436/3, 436/7, 439/4, 383/1, 409/7, 409/5, 409/4, 436/3, 436/4, 436/13, 409/6 in 40/2, vpisane v k.o. 749 – Stražgonjca, parc. št. 995/0, vpisana v k.o. – Gaj ter parc. št. 758, vpisana v k.o. 748 – Spodnja Polskava

Površina zemljišča, predvidenega za prodajo: 23065 m²

Ogled: 5.6.2015

Cenilka: Branka Krajnc, univ. dipl. inž. kmet.

Namen cenitve: Ocena vrednosti zemljišča

Datum vrednotenja: junij 2015

Datum izdelave cenitve: 10. junij 2015

Standard vrednotenja: IZRAČUN POŠTENE VREDNOSTI

Vrednost zemljišča za prodajo: 23.619,66,00 EUR

Predpostavke in omejitve: OCENITEV O JE PODLAGA ZA PRODAJO IN SE V DRUGE NAMENE NE SME UPORABLJATI

1. OSNOVNI PODATKI

NAMEN: Ocena vrednosti zemljišča zaradi prodaje.

PREDMET CENITVE: Zemljišče, parc. št. 441/202, 441/203, 441/4, 414/5, 39/1, 436/2, 436/3, 436/7, 439/4, 383/1, 409/7, 409/5, 409/4, 436/3, 436/4, 436/13, 409/6 in 40/2, vpisane v k.o. 749 – Stražgonjca, parc. št. 995/0, vpisana v k.o. – Gaj ter parc. št. 758, vpisana v k.o. 748 – Spodnja Polskava.

NAROČNICA CENITVE: Občina Kidričevo, Ulica Borisa Kraigherja 25, 2325 Kidričevo.

LASTNIK: Po podatkih Zemljiške knjige Okrajnega sodišča na Ptuj in v Slovenski Bistrici, je Občina Kidričevo solastnica zemljišča, katerega del je predmet prodaje.

ZEMLJIŠČE PO PODATKIH ZEMLJIŠKEGA KATASTRA

K.o	Parc. št.	Vrsta rabe	Boniteta	Površina v m ²	Površina v lasti občine v m ²
Stražgonjca	441/202	stavbno zemlj.	48	70	2
Stražgonjca	441/203	kmetijsko zemlj.	48	703	24
Stražgonjca	441/4	kmetijsko zemlj.	48	617053	21036
Stražgonjca	441/5	kmetijsko zemlj.	48	52102	1776
Stražgonjca	39/1	stavbno zemlj.	19	581	26
Stražgonjca	436/2	kmetijsko zemlj.	64	506	11
Stražgonjca	436/6	kmetijsko zemlj.	64	324	10
Stražgonjca	436/7	kmetijsko zemlj.	64	243	8
Stražgonjca	439/4	stavbno zemlj.	33	353	12
Stražgonjca	383/1	kmetijsko zemlj.	41	72	2
Stražgonjca	409/7	kmetijsko zemlj.	37	716	24
Stražgonjca	409/5	kmetijsko zemlj.	64	270	9
Stražgonjca	409/4	stavbno zemlj.	64	19	1
Stražgonjca	436/3	kmetijsko zemlj.	64	142	5
Stražgonjca	436/4	kmetijsko zemlj.	64	61	2
Stražgonjca	436/13	kmetijsko zemlj.	64	152	5
Stražgonjca	409/6	kmetijsko zemlj.	45	920	31
Stražgonjca	40/2	stavbno zemlj.	45	612	21
Gaj	995/0	kmetijsko zemlj.	48	6891	11
Spodnja Polskava	758	kmetijsko zemlj.	43	4340	49
Skupaj:				686130	23065

* Osenčene parcele ležijo v območju stavbnih zemljišč

2. UGOTOVITVE OB OGLEDU

Zemljišče v k.o. Stražgonjca, Gaj in Spodnja Polskava, ki je predmet cenitve, je bilo v postopku denacionalizacije vrnjeno agrarni skupnosti. Občina Kidričevo želi svoj lastniški delež na zemljišču prodati.

Tla so mineralni hipoglej, tekstura je meljasto glinasta ilovica. Po primernosti za kmetijstvo uvrščamo ocenjevana tla v 4. kategorijo.

8. VREDNOST ZEMLJIŠČA

K.o.	Št. parc.	Boniteta	Površina v m ²	Površina v lasti Občine Kidričevo	Vrednost na m ²	Vrednost v lasti občine skupaj
Stražgonjca	441/202	48	70	2	10,00	20
Stražgonjca	441/203	48	703	24	1,00	24
Stražgonjca	441/4	48	617053	21036	1,00	21.036
Stražgonjca	441/5	48	52102	1776	1,00	1.776
Stražgonjca	39/1	19	581	26	10,00	260
Stražgonjca	436/2	64	506	11	1,10	12,1
Stražgonjca	436/6	64	324	10	1,10	11
Stražgonjca	436/7	64	243	8	1,10	8,8
Stražgonjca	439/4	33	353	12	10,00	120
Stražgonjca	383/1	41	72	2	0,89	1,78
Stražgonjca	409/7	37	716	24	0,81	19,44
Stražgonjca	409/5	64	270	9	1,10	9,9
Stražgonjca	409/4	64	19	1	10,00	10
Stražgonjca	436/3	64	142	5	1,10	5,5
Stražgonjca	436/4	64	61	2	1,10	2,2
Stražgonjca	436/13	64	152	5	1,10	5,5
Stražgonjca	409/6	45	920	31	0,98	30,38
Stražgonjca	40/2	45	612	21	10,00	210
Gaj	995/0	48	6891	11	1,00	11
Spodnja Polskava	758	43	4340	49	0,94	46,06
Skupaj:			686130	23065		23.619,66

9. POVZETEK

Vrednost dela zemljišča s parc. št. 441/202, 441/203, 441/4, 441/5, 39/1, 436/2, 436/3, 436/7, 439/4, 383/1, 409/7, 409/5, 409/4, 436/3, 436/4, 436/13, 409/6 in 40/2, vpisane v k.o. 749 – Stražgonjca, parc. št. 995/0, vpisana v k.o. – Gaj ter parc. št. 758, vpisana v k.o. 748 – Spodnja Polskava, ki je v lasti Občine Kidričevo, je 23.619,66 EUR.

Branka Krajnc, univ. dipl. inž. kmet.
sodna izvedenka za kmetijstvo

3. NAMENSKA RABA ZEMLJIŠČA

Po podatku o namenski rabi, ki mi jih je posredovala Občina Kidričevo, leži zemljišče s parc. št. 441/203, 441/4, 414/5, 436/2, 436/3, 436/7, 383/1, 409/7, 409/5, 436/3, 436/4, 436/13 in 409/6 in vpisano v k.o. 749 – Stražgonjca, parc. št. 995/0, vpisano v k.o. – Gaj ter parc. št. 758, vpisano v k.o. 748 – Spodnja Polskava, v območju kmetijskih zemljišč. Zemljišče s parc. št. 441/202, 39/1, 439/4, 409/4 in 40/2, vpisano v k.o. Stražgonjca, leži v območju stavbnih zemljišč.

4. STROKOVNE PODLAGE ZA OCENO ODŠKODNINE

- Zakon o kmetijskih zemljiščih – uradno prečiščeno besedilo (ZKZ-UPB2 in ZKZD) (Ur. list RS, št. 71/2011 in 58/2012);
- Cenovne osnove za leto 2015 in normativi ter strokovni pristopi, poenoteni v društvu sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije;
- Zakon o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 110/2002);
- Slovenski poslovno finančni standardi (Uradni list RS, št. 56/2001);
- Mednarodni standardi ocenjevanja MSOV 1;
- Podatki o prodajnih vrednostih primerljivih nepremičnin (podatki GURS in portal UE Ptuj);
- Lastne izkušnje in zbrani podatki.

5. IZJAVA CENILKE

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- so podatki in informacije, prikazane v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- da nimam sedanjih in prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranska glede oseb, katerih se ocena vrednosti tiče;
- sem osebno pregledala nepremičnine, ki so predmet tega ocenjevanja;
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmetnega vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika.

6. OMEJITVENI POGOJI

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevo vrednotenja in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta;
- Naročnik jamči, da so podatki in informacije, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani pa preverjeni v okviru možnosti in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- Posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega brez privolitve naročnika in ocenjevalke.

7. POSTOPEK IZRAČUNA VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

Glede na namen in metodo vrednotenja, je ugotovljena vrednost opredeljena kot tržna vrednost.

Definicija tržne vrednosti:

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji, potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri tako

kupec kot prodajalec delata razumno in z domnevo, da na oceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

7.1 Kmetijsko zemljišče

Zemljišče sem ocenila po dejanski rabi. Pri izračunu sem uporabila stroškovno dohodkovno metodo s kapitalizacijo pričakovanega letnega čistega dohodka od kmetijske proizvodnje ob upoštevanju kvalitete zemljišča, njegove lege in prometnega položaja, ter primernosti za strojno obdelavo.

V oceno vrednosti sem vključila primerljive prodaje zemljišč, pridobljene na osnovi realiziranih prodaj s področja Upravne enote Ptuj in neposredne bližnje lokacije, za katere menim, da so najboljši kazalci vrednosti ocenjevanega zemljišča. Pri oceni sem upoštevala še vpliv ekonomskih dejavnikov.

Kalkulacija proizvodnje je izdelana na osnovi povprečnega, krajevno značilnega setvenega kolobarja, ob upoštevanju optimalne višine pridelkov in njihove vrednosti ter strukture stroškov opravljenega dela v proizvodnji po kriterijih iz Kataloga kalkulacij Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenije, Sektorja za kmetijsko svetovanje.

Podravska regija

Setveni kolobar	Zast. v %	Prid. v kg/m ²	Cena v EUR/kg	Vredn. v EUR	Stroški v %	Stroški v EUR	Dohod. v EUR
pšenica	20	0,8	0,220	0,032	69	0,022	0,01
nakn. p.	20	3,0	0,054	0,0324	70	0,023	0,009
koruza	35	1,1	0,160	0,062	86	0,053	0,0086
kromp.	22	3,6	0,200	0,158	73	0,116	0,0424
vrtnine	7	3,7	0,480	0,124	75	0,093	0,031
TDM	16	1,0	0,110	0,018	56	0,011	0,008
	100			0,426	74	0,3	0,109

Vrednost = m² x bonitetne točke x čisti dohodek x 0,01/ 0,05 x ED x fa vpliva trga

7.2 Stavbno zemljišče

Stavbno zemljišče razvrščamo v tri razvojne stopnje, kar sem pri oceni vrednosti stavbnega zemljišča tudi upoštevala:

1. razvojna stopnja je stavbno zemljišče v nastajanju, to je zemljišče, ki je zaradi svojih značilnosti in lege v skladu z dolgoročnimi načrti lokalne skupnosti v nekem časovnem obdobju namenjeno za gradnjo. Vrednost stavbnega zemljišča v nastajanju znaša v povprečju 25 – 35 % vrednosti zemljišča, ki je pripravljeno za graditev;
2. razvojna stopnja je surovo stavbno zemljišče, ki leži na območju že izdelanega zazidalnega načrta in je v skladu s tem namenjeno za točno določeno vrsto gradnje. Vrednost surovega stavbnega zemljišča znaša v povprečju 50 – 75 % vrednosti zemljišča, ki je pripravljeno za graditev;
3. razvojna stopnja za stavbno zemljišče, ki je pripravljeno za gradnjo in je na njem že pridobljeno uradno dovoljenje za gradnjo točno določenega objekta.

Na zemljišču, ki je predmet cenitve, zaradi male površine, postavitve samostojnega objekta ni možna. Podatkov o primerljivih prodajah stavbnih zemljišč v okolišju ni, zato sem uporabila podatke o prometni vrednosti.

Vrednost za m² na podlagi prometne vrednosti

ELEMENTI	Vrednost na dan cenitve v EUR
Povprečna gradbena cena	900,00
Vrednost zemljišča	22,50
Vrednost zemljišča – ceste, dovozne poti...	10,00