VALUE GO
NEPREMIČNINE • REAL ESTATE

POROČILO O OCENI

tržne vrednosti pravic na nepremičnini

Zemljišča za industrijsko rabo, na lokaciji Lovrenc na Dravskem polju, 2324 Lovrenc na Dravskem polju

ID oznake zemljišč: 976/1, 979/1, 980/1, 983/1, 984/1 in 987/1, vse k.o. 425 – Lovrenc na Dravskem polju

Slov. Bistrica, 08.08.2023

PREDMET POROČILA: Predmet ocenitve so zemljišča s parc. št.: 976/1, 979/1, 980/1, 983/1, 984/1 in 987/1, vse k.o. 425 – Lovrenc na Dravskem polju

NAMEN OCENE VREDNOSTI: Ocena tržne vrednosti lastninske pravice za namen potencialne prodaje.

LASTNIK NEPREMIČNINE: Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

NAROČNIK POROČILA: Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo

OCENJEVALEC VREDNOSTI: Goran Krajnčič, univ. dipl. ekon., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica št. odločbe DON-1/22-219, veljavnost 05.07.2025.

DATUM OCENJEVANJA: 31.07.2023

DATUM OGLEDA: 28.07.2023

DATUM PRIPRAVE POROČILA: 08.08.2023

1 POVZETEK

Občina Kidričevo
Kopališka ulica 14

2325 Kidričevo

ZADEVA: Ocena tržne vrednosti lastninske pravice na zemljiščih s parc. št. 976/1, 979/1, 980/1, 983/1, 984/1 in 987/1 vse k.o. 425 Lovrenc na Dravskem polju

Na osnovi vašega naročila sem izvršil oceno tržne vrednosti lastninske pravice na omenjenih nepremičninah, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti lastninske pravice na tej posesti za potrebe **potencialne prodaje**.

Poročilo se ne sme uporabiti za potrebe računovodskega poročanja. Vse vrednosti v poročilu so brez DDV.

Ocenjevanje vrednosti je proces določanja mnenja ali sklepa o vrednosti. Vrednost je ocena najverjetnejšega denarnega nadomestila za delež v sredstvu ali ekonomskih koristi posedovanja deleža v sredstvu, upoštevaje definirano podlago vrednosti. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Uporabljen je Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti MSOV: Pravice na nepremičninah (MSOV 400).

Predmetna nepremičnina obsega zemljišča za industrijsko rabo skupne površine 8.118,00 m2.

Pri pripravi poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko, primerljive prodaje in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analiziral sem vse ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

Ocena vrednosti je opravljena na podlagi analize trga nepremičnin in v skladu z MSOV po na načinu tržnih primerjav.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev je moje mnenje, da tržna vrednost na dan 31.07.2023 znaša:

Tržna vrednost lastninske pravice na zemljiščih za industrijsko rabo s parc. št. 976/1, 979/1, 980/1, 983/1, 984/1 in 987/1 vse k.o. 425 Lovrenc na Dravskem polju na dan 31.07.2023 znaša (zaokroženo):

4,30 EUR/m^2 oz. 34.907,40 EUR

Parc. št. (k.o. 425 Lovrenc na Dravskem Polju):	Površina (m2):	Vrednost (EUR/m2):	Tržna vrednost (skupaj):
976/1	1858,00	4,30	7.989,40 €
979/1	1339,00	4,30	5.757,70 €
980/1	830,00	4,30	3.569,00 €
983/1	812,00	4,30	3.491,60 €
984/1	1597,00	4,30	6.867,10 €
987/1	1682,00	4,30	7.232,60 €
	8118,00		**34.907,40 €**

Utemeljitve za zaključke o navedeni tržni vrednosti so podane v naslednjih poglavjih tega poročila.

Zahvaljujem se vam za dano priložnost in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ugotovitvi tržne vrednosti nepremičnin ponovno angažirali. Za vsa morebitna dodatna vprašanja, povezana z predmetno oceno vrednosti, sem vam na razpolago.

S spoštovanjem,

ValueGo nepremičnine, Goran Krajnčič s.p.

Slov. Bistrica, 08.08.2023

2 VSEBINA

1 POVZETEK 3
2 VSEBINA 5
3 IZHODIŠČA 7
3.1 Podatki o izvajalcih 7
3.2 Podatki o naročniku 7
3.3 Podatki o lastniku nepremičnine 7
3.4 Podatki o uporabniku poročila 7
3.5 Osnovni podatki o nepremičnini 7
3.6 Upravna dovoljenja 7
3.7 Dostop 7
3.8 Služnosti in bremena 8
3.9 Premisa vrednosti 8
3.10 Namen ocenitve nepremičnine 9
3.11 Podlaga vrednosti 9
3.12 Datum vrednosti 9
3.13 Datum izdelave poročila 9
3.14 Postopek dela in izbran pristop vrednotenja 9
3.15 Viri podatkov in informacije 11
3.16 Omejitveni pogoji 12
4 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE 14
4.1 Identifikacija nepremičnine 14
4.2 Ogled nepremičnine 27
4.3 Opis ocenjevane nepremičnine 27
5 ANALIZA PODATKOV 29
5.1 Analiza okolja, soseske in lokacije ter trga nepremičnin 29
5.2 Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča 59
6 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI 60
6.1 Izhodišča 60
7 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI 69
8 LITERATURA IN VIRI 70
9 IZJAVA OCENJEVALCA 71
10 IZJAVA NAROČNIKA 72
11 KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA 73
12 PRILOGE 74

3 IZHODIŠČA

3.1 PODATKI O IZVAJALCIH

Cenilno poročilo je izdelal pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin Goran Krajnčič, univ. dipl. ekon., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica št. odločbe DON-1/22-219, veljavnost 05.07.2025.

3.2 PODATKI O NAROČNIKU

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

3.3 PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

3.4 PODATKI O UPORABNIKU POROČILA

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

3.5 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Predmetna nepremičnina obsega zemljišča za industrijsko rabo s parc. št. 976/1, 979/1, 980/1, 983/1, 984/1 in 987/1 vse k.o. 425 Lovrenc na Dravskem polju, v skupni izmeri 8.118,00 m2 (meja ni urejena).

3.6 UPRAVNA DOVOLJENJA

Naročnik ne razpolaga z nobeno dokumentacijo.
V zemljiški knjigi na obravnavanih zemljiščih ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. členom GZ-1.
Izvedel sem preveritev v skladu s 4. točko 107. člena, ki nalaga upravljavcem, notarjem, pooblaščenim inženirjem s področja geodezije in drugim osebam javnega ali zasebnega prava ter drugim organom, pristojnim za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, da morajo pred njihovo izvedbo preveriti, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 108. členom tega zakona, o zaznambi opozoriti stranko in izvedbo dejanja odkloniti, razen če so dejanja dovoljena na podlagi tega zakona.

3.7 DOSTOP

Dostop do nepremičnine je urejen iz javne infrastrukture v lasti Republike Slovenije (upravljalec Direkcija RS za infrastrukturo):

- parc. št. 1175/8 k.o. 425 Lovrenc na Dravskem polju;
- parc. št. 841/5 k.o. 425 Lovrenc na Dravskem polju;

ter v nadaljevanju po zemljiščih (mešana namenska raba), ki v naravi predstavljajo gramozirano poljsko pot in je v lasti Občine Kidričevo:

- parc. št. 841/8 k.o. 425 Lovrenc na Dravskem polju;
- parc. št. 839/4 k.o. 425 Lovrenc na Dravskem polju;
- parc. št. 838/5 k.o. 425 Lovrenc na Dravskem polju;
- parc. št. 1490 k.o. 425 Lovrenc na Dravskem polju;
- parc. št. 1483/2 k.o. 425 Lovrenc na Dravskem polju;

Slika: dostop

Dostop je pravno in fizično urejen.

3.8 SLUŽNOSTI IN BREMENA

Zemljišče s parc. št. 976/1 (k.o. 425 Lovrenc na Dravskem polju) je prosto vseh izvedenih pravic.
Zemljišča s parc. št. 979/1, 980/1, 983/1, 984/1 in 987/1 (k.o. 425 Lovrenc na Dravskem polju) imajo v zemljiški knjigi (ZK) vpisano naslednjo vrsto izvedene pravice/zaznambe:

a) 404 – vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme (ID pravice: 16011471);
   Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 533/896/mk z dne 15.10.2013 se vknjiži služnostna pravica postavitve, obratovanja, rekonstrukcije in vzdrževanja ter nadzora daljnovoda 110 kV Formin-Cirkovce ter hoje in vožnje z vsemi vozili, natančneje opisana v 2. členu te pogodbe.

Zemljišči s parc. št. 984/1 in 987/1 (k.o. 425 Lovrenc na Dravskem polju) imata v zemljiški knjigi (ZK) vpisano poleg zgornje izvedene pravice (ID pravice: 16011471) še naslednjo vrsto izvedene pravice/zaznambe:

a) 404 - vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme (ID pravice: 16279119);
   Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 534/896/mk z dne 15.10.2013 se vknjiži služnostna pravica postavitve, obratovanja, rekonstrukcije in vzdrževanja ter nadzora daljnovoda 220 kV Žerjavinec-Cirkovce ter hoje in vožnje z vsemi vozili, natančneje opisana v 2. členu te pogodbe.

3.9 PREMISA VREDNOSTI

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe *sredstva* ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo *morda* potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so: najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. Najgospodarnejša uporaba *sredstva je*

lahko njegova sedanja ali obstoječa uporaba, če se optimalno uporablja. Najgospodarnejša uporaba *mora* biti fizično mogoča (kjer je to ustrezno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico največjo *vrednost*. Sedanja ali obstoječa raba je sedanji način uporabe *sredstva*, obveznosti, skupine *sredstev* in/ali skupine obveznosti. Sedanja uporaba je *lahko*, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba. V danem primeru je sedanja uporaba sredstva najgospodarnejša, saj je fizično izvedena in zakonsko dovoljena. Izvedena premisa vrednosti je najgospodarnejša uporaba.

3.10 NAMEN OCENITVE NEPREMIČNINE

Namen ocenitve je ugotoviti tržno vrednost lastninske pravice na nepremičnini, ki bo uporabniku poročila služila za namen potencialne prodaje. Upoštevajo se MSOV: MSOV 400 – Pravice na nepremičninah.

3.11 PODLAGA VREDNOSTI

Glede na namen ocenjevanja vrednosti izberem podlago vrednosti po MSOV 104 – Tržna vrednost. Vrednost je ocena najverjetnejšega denarnega nadomestila za delež v sredstvu ali ekonomskih koristi posedovanja deleža v sredstvu, upoštevaje definirano podlago vrednosti.

3.12 DATUM VREDNOSTI

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 31.07.2023.

3.13 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 08.08.2023.

3.14 POSTOPEK DELA IN IZBRAN PRISTOP VREDNOTENJA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- pregledal sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (opisne podatke o nepremičnini iz spletnega portala Geodetske uprave ter ažurne podatke, ki mi jih je dostavil naročnik),
- proučil sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino,
- analiziral sem sosesko in najboljšo uporabo nepremičnine.

Zbral, preveril, analiziral in uskladil sem:

- podatke o realiziranih prodajah primerljivih nepremičnin glede na lokacijo, velikost in namembnost nepremičnine,
- podatke o oglaševanih cenah podobnih nepremičnin.

Pred izvedbo ocene vrednosti sem opravil analizo trga nepremičnin, kjer sem preveril stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina. Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (UL RS št. 106/10, 91/12 in 02/15), ki vsebuje (razvrščeno po prioriteti posameznih standardov):

Pri izvedbi ocene vrednosti sem upošteval Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/10, 91/12 in 02/15), ki vsebuje (razvrščeno po prioriteti posameznih standardov):

Prva raven:
a) Zakon o revidiranju (Uradni list RS, 65/08);
Avtentična razlaga določb zakona o revidiranju,
b) Slovenski računovodski standardi (2016);
c) Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV);
č) Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi;
d) Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti

- ✓ SPS 1: Ocenjevanje vrednosti podjetij (Uradni list RS, št. 106/13);
- ✓ SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18, 13.07.2018);
- ✓ SPS 3: Ocenjevanje vrednosti strojev in opreme ter ostalih premičnin (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- ✓ SPS 4: Uporaba naziva pooblaščeni ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- ✓ SPS 5: Dajanje mnenja pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij v zvezi s 146. členom Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFIPPIPP) (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- ✓ SPS 6: Način izvajanja Uredbe o izvajanju ukrepov za stabilnost bank (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- ✓ SPS 7: Pregled poročil ocenjevalcev vrednosti (Uradni list RS, št. 18/14, 14.3.2014)

e) Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

Druga raven:
a) Strokovno informativno gradivo Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti;

- ✓ Strokovno informativno gradivo 1: Diskontirani denarni tok
- ✓ Strokovno informativno gradivo 2: Nabavnovrednostni način za opredmetena sredstva
- ✓ Strokovno informativno gradivo 3: Ocenjevanje vrednosti neopredmetenih sredstev
- ✓ Strokovno informativno gradivo 4: Negotovost ocenjevanja vrednosti

b) Pojasnila strokovnega sveta Inštituta za revizijo:

- ✓ Pojasnilo 1 k Slovenskim poslovnofinančnim standardom - Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013)

c) Navodila Strokovnega sveta Inštituta

- ✓ Navodilo 1 –Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah za zavarovano posojanje ter sestava, vsebina in oblika poročila o oceni vrednosti (Ur l. RS 18/14, 14.3.2014)

d) Metodološka gradiva in priročniki Inštituta.
e) Splošno sprejeta pravila stroke ocenjevanja vrednosti v domači in tuji praksi.

Tretja raven:
a) Strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki (doma in v tujini)

Standardi za lastnosti stavb – Definicija za računanje indikatorjev površine in prostornine SIST ISO 9836:2018 (Urad RS za standardizacijo in meroslovje, marec 2018).

V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocene vrednosti:

- ✓ tržni način (način tržnih primerjav),
- ✓ nabavnovrednostni način (stroškovni način) in
- ✓ na donosu zasnovan način.

V danem primeru sem pri ocenjevanju uporabil naslednji način:

- ✓ način tržnih primerjav.

V nadaljevanju podajam kratek opis posameznih, zgoraj navedenih načinov ocenjevanja vrednosti:

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN - stroškovni pristop pri ocenjevanju lahko uporabimo za ocenjevanje posesti, kjer je potrebno ločiti objekt od zemljišča in na neaktivnih trgih. Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove posesti ali višino stroškov za nadomestitev posesti, ki jo ocenjuje, nato pa odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela izboljšava – amortizacijski popravki (fizična obraba, funkcionalna in gospodarska zastarelost). Tako dobljenemu znesku doda vrednost, ki bi jo imelo zemljišče, če bi bilo prosto. Dobljeni znesek je skupna ocena posesti.

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV – je pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj, je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.
Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec oz. investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN – ta primerjalni način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva neposredna razmerja (mere kapitalizacije) mere donosa ali diskontne mere (ki izražajo mere donosa naložbe) ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

3.15 VIRI PODATKOV IN INFORMACIJE

- podatki, pridobljeni s strani naročnika,
- ogled nepremičnine,
- nepremičninske agencije, gradbena podjetja, strokovna literatura in ustrezne spletne

strani.

3.16 OMEJITVENI POGOJI

To poročilo sloni na naslednjih predpostavkah in posebnih predpostavkah:

- Poročilo lahko uporabnik uporablja izključno za odločitve o potencialni prodaji.
- Poročilo je pripravljeno pod predpostavko, da je na dan priprave poročila nepremičnina v enakem stanju kot ob ogledu.
- Vse vrednosti v poročilu so brez davka.
- Katastrski vpis je izveden. Površine so bile povzete po podatkih GURS.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju, prav tako pa bi praviloma moral opraviti ogled nepremičnine. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 79. člen Gradbenega zakona) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je pooblaščeni ocenjevalec vrednosti dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 79. členu Gradbenega zakona, še posebej, kadar gre za spremembe v konstrukciji, inštalacijskih sistemih in tehnoloških rešitvah. Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 82. členom Gradbenega zakona. Prav tako se pooblaščeni ocenjevalec vrednosti ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona, od 80. člena naprej. Na kompleksnost postopka kaže tudi določba 81. člena zakona, ki navaja, da se uporabno dovoljenje za zahtevni objekt in objekt z vplivi na okolje izda v posebnem ugotovitvenem postopku na podlagi opravljenega tehničnega pregleda. Čeprav bi pooblaščeni ocenjevalec vrednosti moral zaznati in poročati o očitnih zaznavah nedovoljenega objekta, ne more dati izjave, da je objekt skladen z gradbenim oziroma da se uporablja skladno z uporabnim dovoljenjem. Za ugotavljanje skladnosti objekta z gradbenim oziroma uporabnim dovoljenjem so postopki predpisani v Gradbenem zakonu, izvajajo pa jih v zakonu opredeljeni veščaki in komisije.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila. Uporabi ga lahko le Slovenski inštitut za revizijo.
- Uporabljeno ne sme biti za noben drug namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalec ni dolžen spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo z naročnikom.
- Ocenjevalec ni dolžen pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovori z naročnikom.

- Ocenjevalec nima sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nima osebnega interesa in ni pristranski glede oseb, ki se jih ocena tiče.
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.
- Cenilno poročilo je izdelano v elektronski obliki in velja kot originalno podpisan in žigosan izvod cenitvenega poročila.
- Avtorske pravice so zavarovane.

4 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

4.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Predmetna oz. ocenjevana nepremičnina obsega zemljišča za industrijsko rabo v skupni izmeri 8.118,00 m2 (meja ni urejena).

Zemljišče s parc. št. 976/1 začasno upravlja Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana. Ostala zemljišča upravlja Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

ZEMLJIŠČA:

Republika Slovenija

Datum izdelave izpisa: 03.08.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU
Parcelna številka:	976/1
Površina parcele:	1.858 m2
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Da
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine za industrijo	100,0 %

Posebni režimi parcele:	/
Gozdno gospodarsko območje	/

Upravljavci parcele

naziv	naslov	matična številka	status
SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE	Ljubljana, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana	5729963000	Začasen

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	1/1

S parcelo ni povezana nobena stavba.

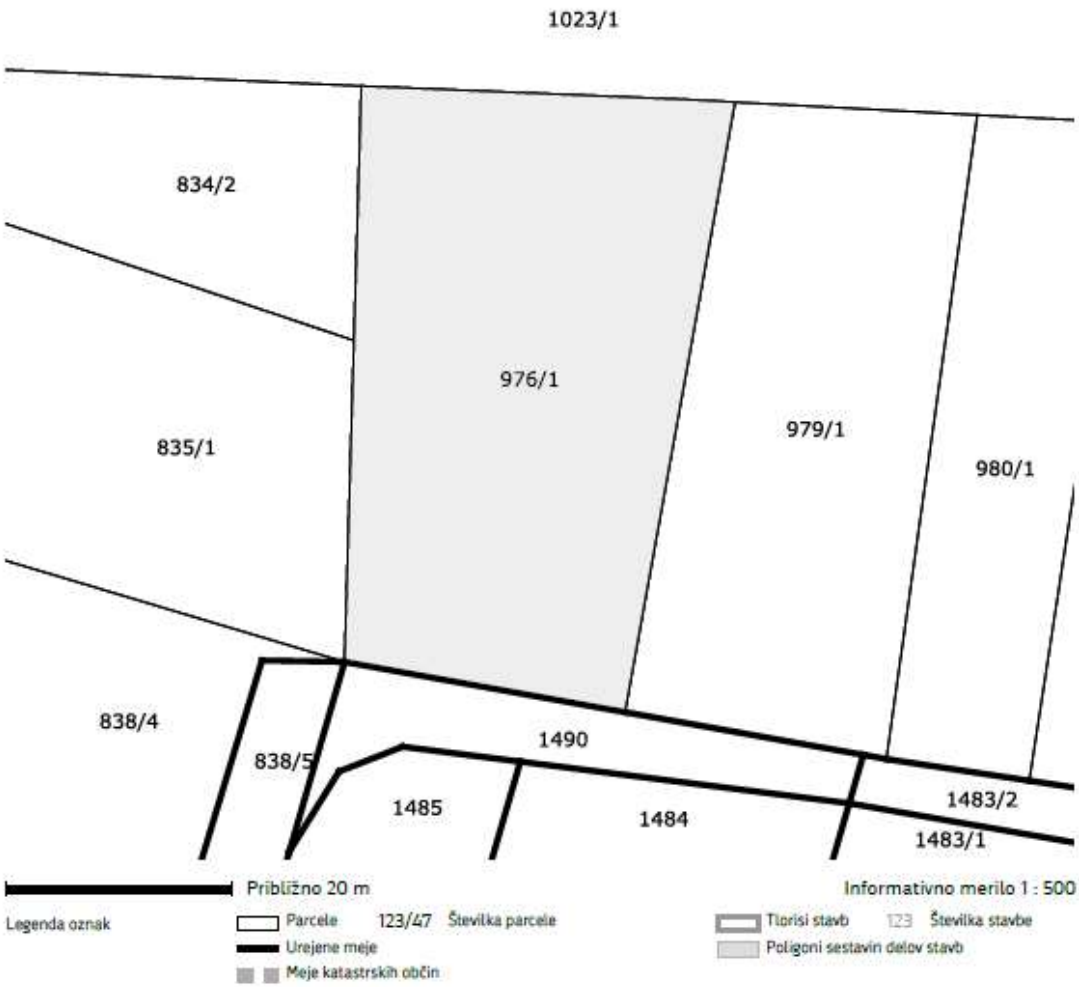
Naslov in prostorske enote

Občina:	Kidričevo
Naselje:	Kidričevo
Poštni okoliš:	Kidričevo
Upravna enota:	Ptuj
Šolski okoliš:	OŠ Kidričevo
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ptuj
Volilni okraj:	Volilni okraj Ptuj 3
DZ volišče:	Občina Kidričevo (por. dvor.), Kopališka ul. 14
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	Občina Kidričevo, Kopališka ul. 14

Republika Slovenija

Stran 2 od 2

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU, parcela 976/1



* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

Republika Slovenija

Datum izdelave izpisa: 03.08.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU
Parcelna številka:	979/1
Površina parcele:	1.339 m2
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Da
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine za industrijo	100,0 %

Posebni režimi parcele:	/
Gozdno gospodarsko območje	/

Upravljavci parcele

naziv	naslov	matična številka	status
OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	Začasen

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	1/1

S parcelo ni povezana nobena stavba.

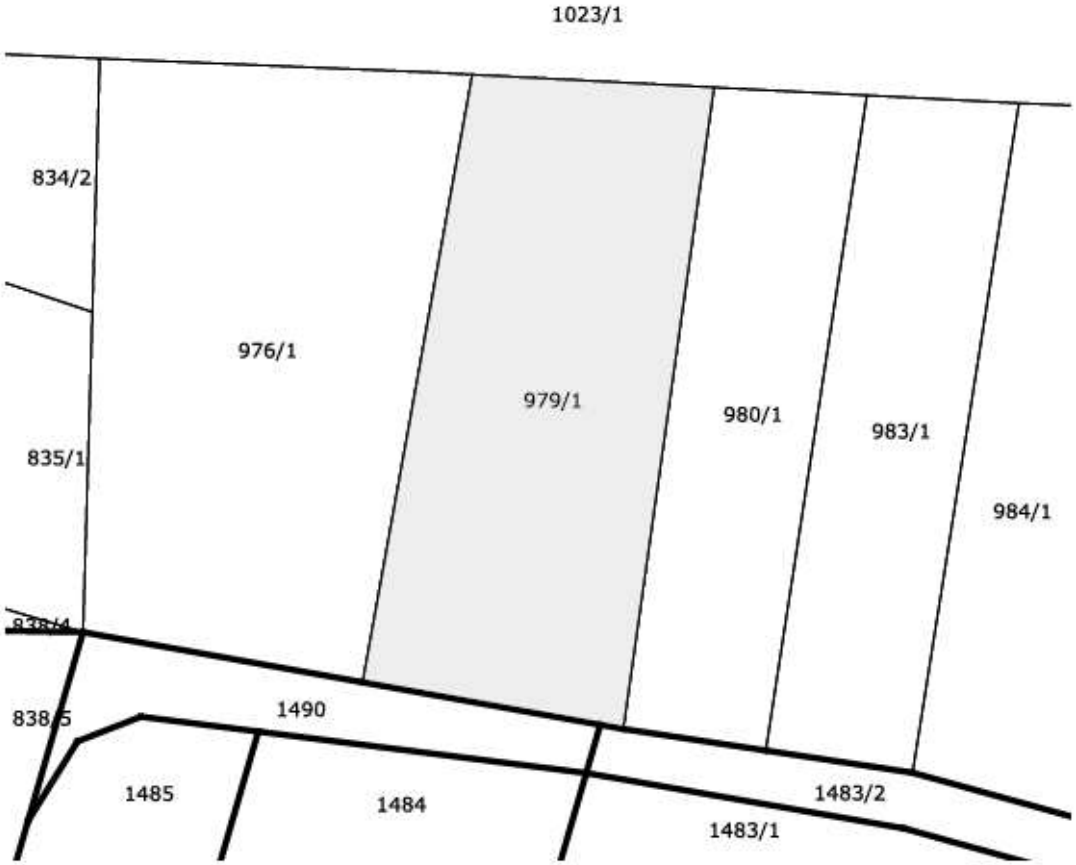
Naslov in prostorske enote

Občina:	Kidričevo
Naselje:	Kidričevo
Poštni okoliš:	Kidričevo
Upravna enota:	Ptuj
Šolski okoliš:	OŠ Kidričevo
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ptuj
Volilni okraj:	Volilni okraj Ptuj 3
DZ volišče:	Občina Kidričevo (por. dvor.), Kopališka ul. 14
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	Občina Kidričevo, Kopališka ul. 14

Republika Slovenija

Stran 2 od 2

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU, parcela 979/1



Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak

Parcele 123/47 Številka parcele

Urejene meje

Meje katastrskih občin

Tlorisi stavb 123 Številka stavbe

Poligoni sestavin delov stavb

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

Republika Slovenija

Datum izdelave izpisa: 03.08.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU
Parcelna številka:	980/1
Površina parcele:	830 m2
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Da
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine za industrijo	100,0 %

Posebni režimi parcele:	/
Gozdno gospodarsko območje	/

Upravljavci parcele

naziv	naslov	matična številka	status
OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	Začasen

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	1/1

S parcelo ni povezana nobena stavba.

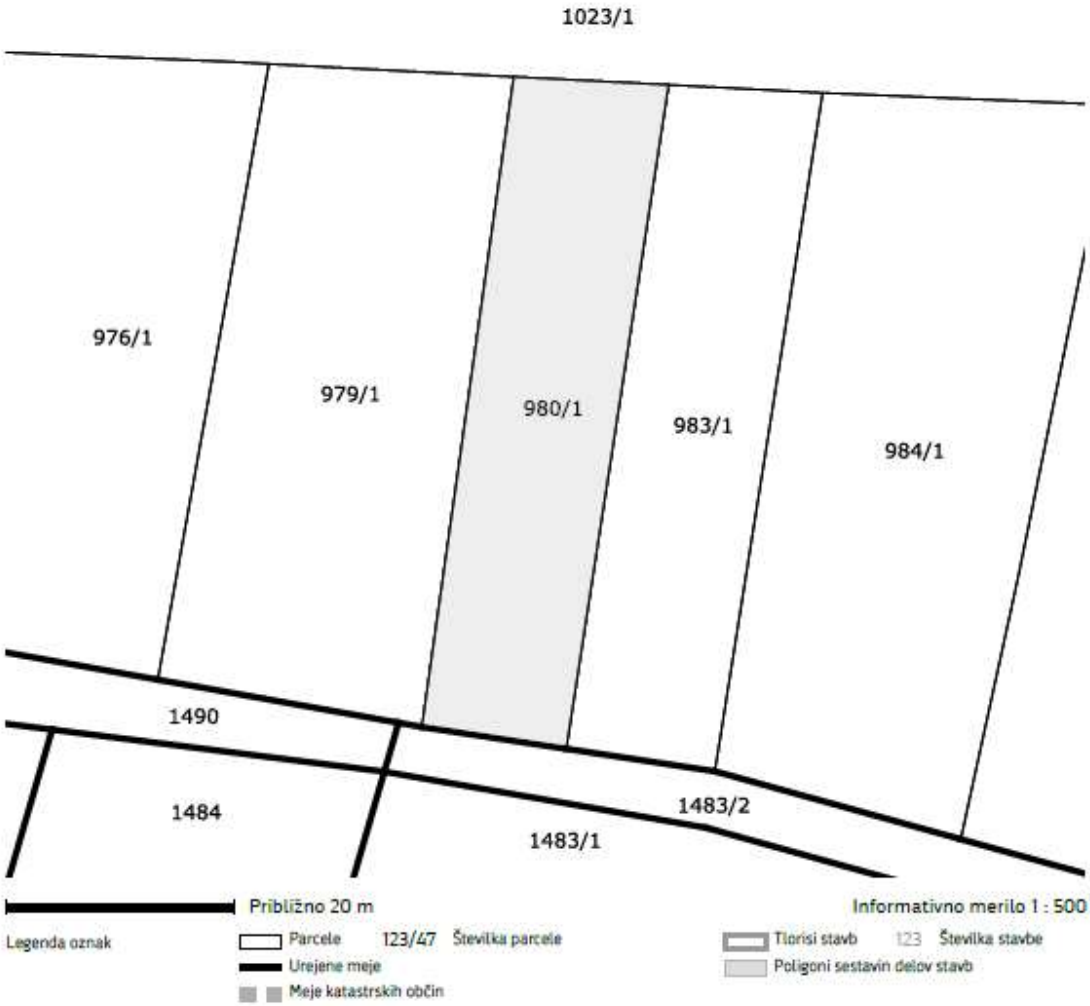
Naslov in prostorske enote

Občina:	Kidričevo
Naselje:	Kidričevo
Poštni okoliš:	Kidričevo
Upravna enota:	Ptuj
Šolski okoliš:	OŠ Kidričevo
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ptuj
Volilni okraj:	Volilni okraj Ptuj 3
DZ volišče:	Občina Kidričevo (por. dvor.), Kopališka ul. 14
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	Občina Kidričevo, Kopališka ul. 14

Republika Slovenija

Stran 2 od 2

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU, parcela 980/1



* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

Republika Slovenija

Datum izdelave izpisa: 03.08.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU
Parcelna številka:	983/1
Površina parcele:	812 m2
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Da
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine za industrijo	100,0 %

Posebni režimi parcele:	/
Gozdno gospodarsko območje	/

Upravljavci parcele

naziv	naslov	matična številka	status
OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	Začasen

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	1/1

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

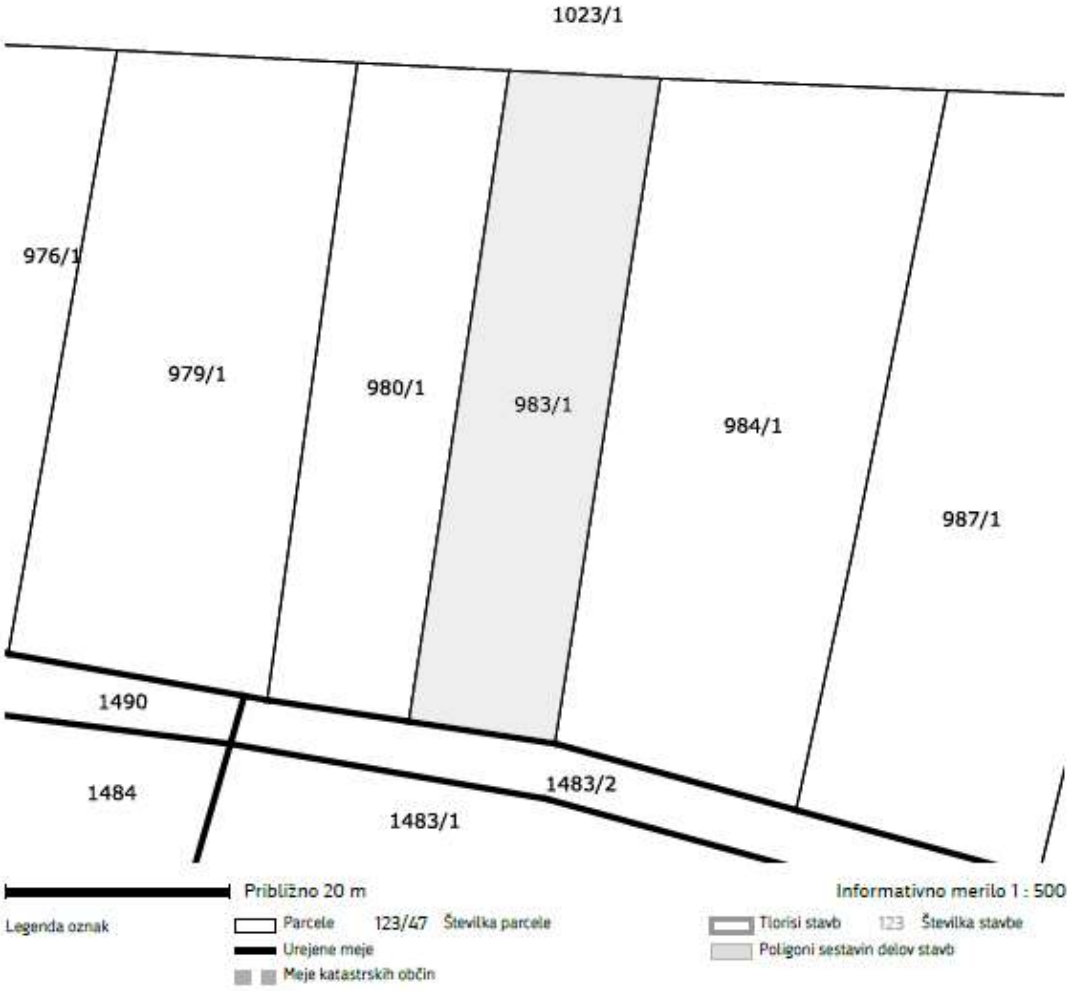
Občina:	Kidričevo
Naselje:	Kidričevo
Poštni okoliš:	Kidričevo
Upravna enota:	Ptuj
Šolski okoliš:	OŠ Kidričevo
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ptuj
Volilni okraj:	Volilni okraj Ptuj 3
DZ volišče:	Občina Kidričevo (por. dvor.), Kopališka ul. 14
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	Občina Kidričevo, Kopališka ul. 14

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

Republika Slovenija

Stran 2 od 2

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU, parcela 983/1



* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

Republika Slovenija

Datum izdelave izpisa: 03.08.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU
Parcelna številka:	984/1
Površina parcele:	1.597 m2
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Da
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine za industrijo	100,0 %

Posebni režimi parcele:	/
Gozdno gospodarsko območje	/

Upravljavci parcele

naziv	naslov	matična številka	status
OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	Začasen

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	1/1

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

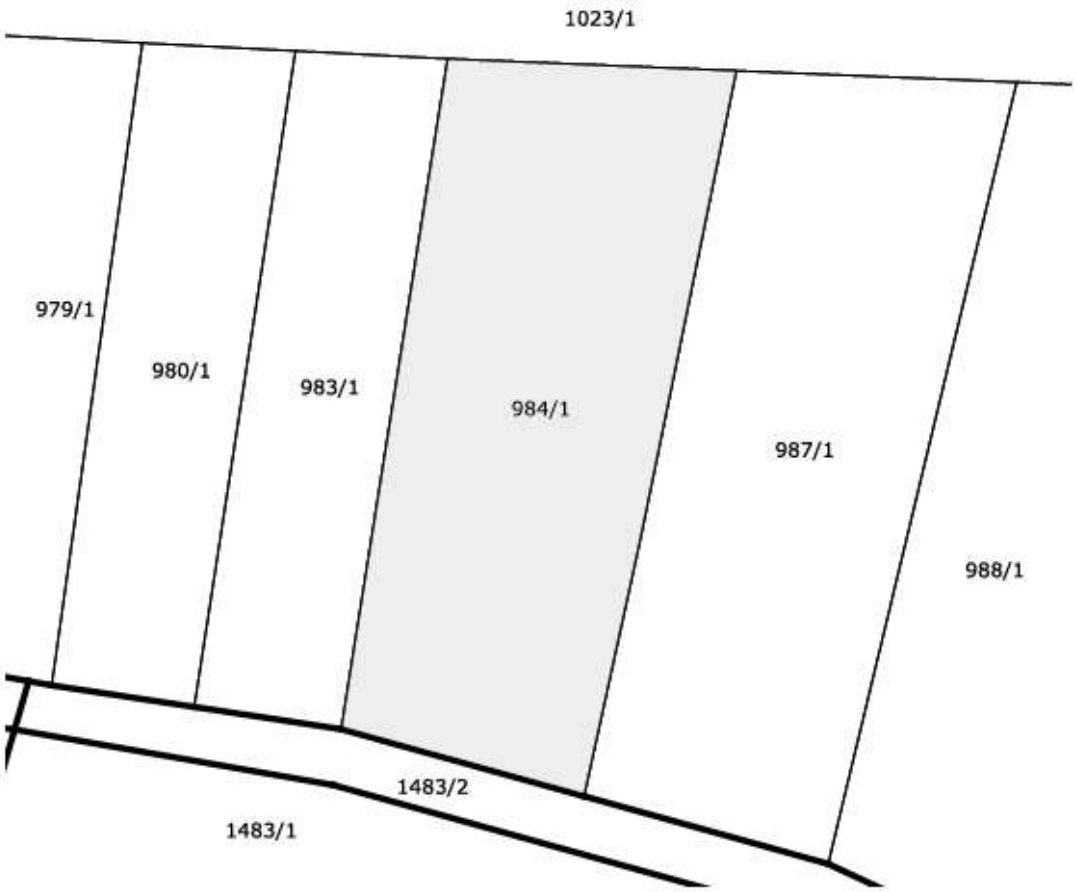
Občina:	Kidričevo
Naselje:	Kidričevo
Poštni okoliš:	Kidričevo
Upravna enota:	Ptuj
Šolski okoliš:	OŠ Kidričevo
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ptuj
Volilni okraj:	Volilni okraj Ptuj 3
DZ volišče:	Občina Kidričevo (por. dvor.), Kopališka ul. 14
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	Občina Kidričevo, Kopališka ul. 14

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

Republika Slovenija

Stran 2 od 2

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU, parcela 984/1



Približno 20 m

Informativno merilo 1 : 500

Legenda oznak

Parcele 123/47 Številka parcele

Urejene meje

Meje katastrskih občin

Tlorisi stavb 123 Številka stavbe

Poligoni sestavin delov stavb

* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

Republika Slovenija

Datum izdelave izpisa: 03.08.2023

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU
Parcelna številka:	987/1
Površina parcele:	1.682 m2
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Da
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine za industrijo	100,0 %

Posebni režimi parcele:	/
Gozdno gospodarsko območje	/

Upravljavci parcele

naziv	naslov	matična številka	status
OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	Začasen

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	1/1

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

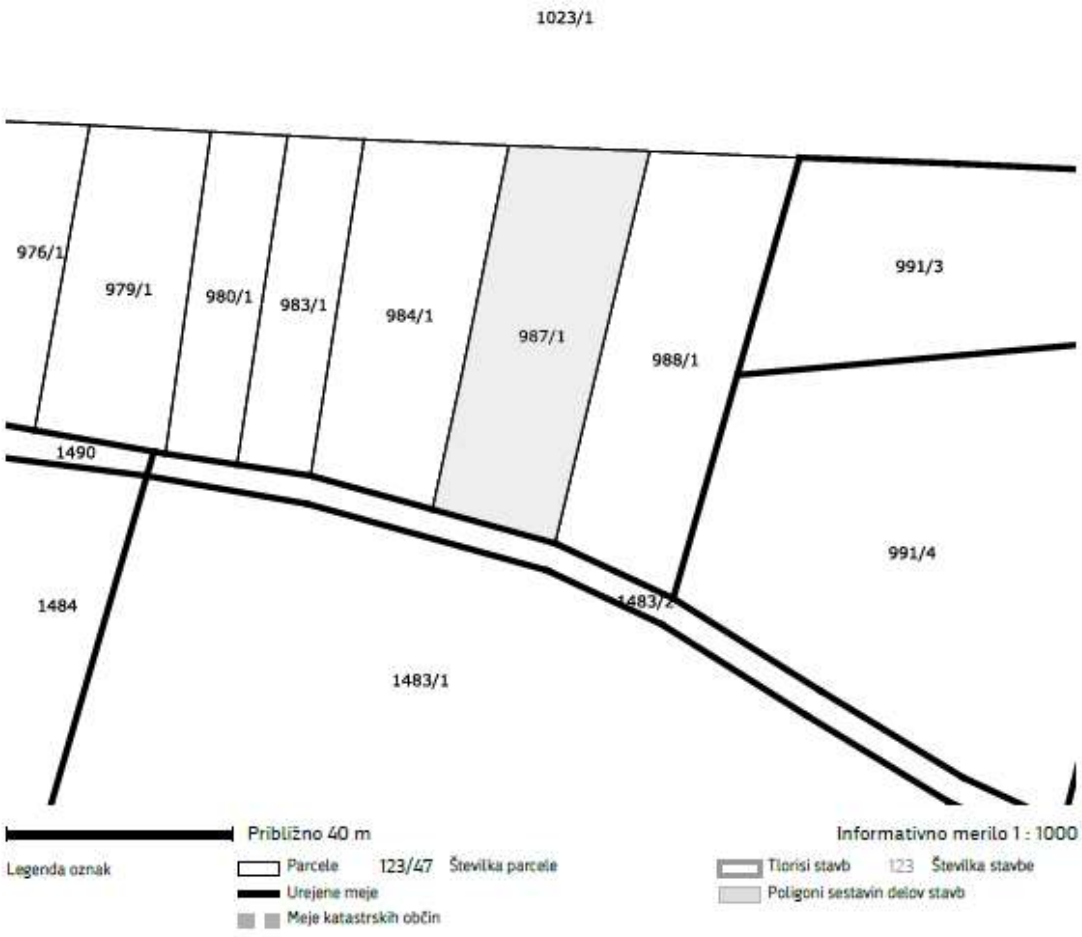
Občina:	Kidričevo
Naselje:	Kidričevo
Poštni okoliš:	Kidričevo
Upravna enota:	Ptuj
Šolski okoliš:	OŠ Kidričevo
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ptuj
Volilni okraj:	Volilni okraj Ptuj 3
DZ volišče:	Občina Kidričevo (por. dvor.), Kopališka ul. 14
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	Občina Kidričevo, Kopališka ul. 14

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

Republika Slovenija

Stran 2 od 2

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU, parcela 987/1



* Znak zvezdica (*) pred številko parcele pomeni, da gre za stavbno parcelno številko.

* Znak tri zvezdice (***) pomeni, da osebni podatki o fizičnih osebah niso javni

Vse pravice kopiranja in razmnoževanja pridržane, © Geodetska uprava Republike Slovenije

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

Ljubljana, Zemljemerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-48-00, E: pisarna.gu@gov.si

4.2 OGLED NEPREMIČNINE

Ogled nepremičnine sem opravil Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin Goran Krajnčič, univ. dipl. ekon., dne 28.07.2023.

4.3 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

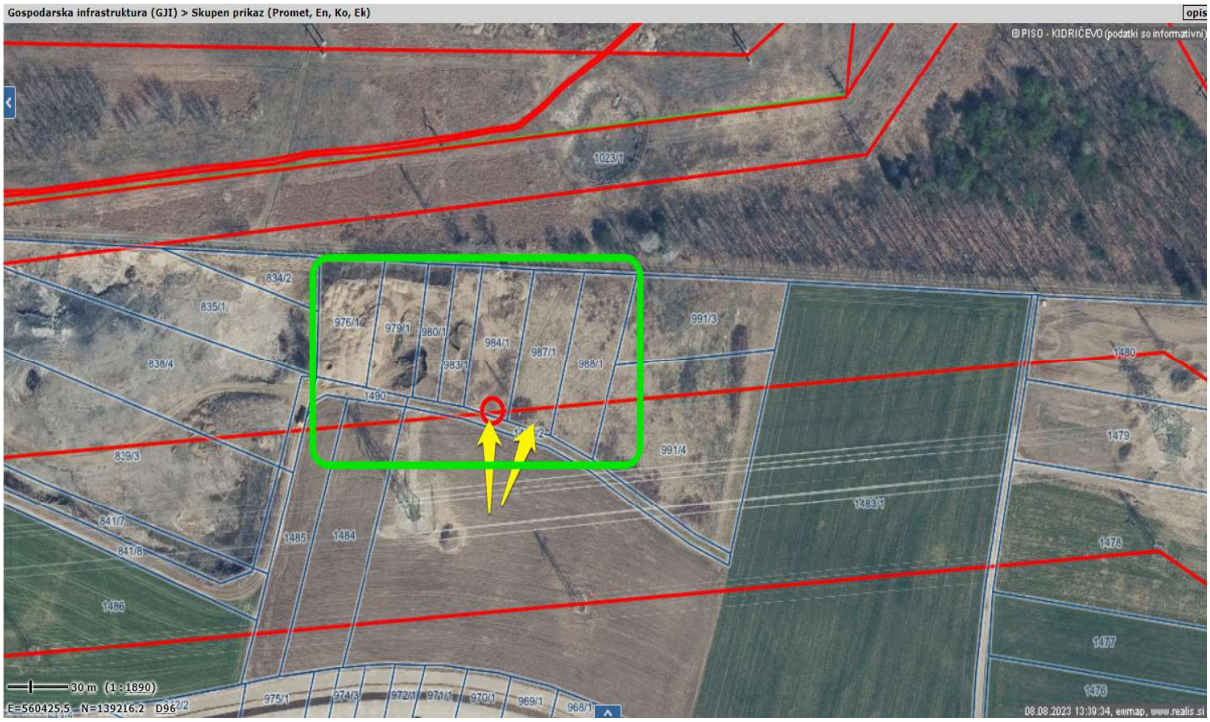
Predmetna nepremičnina/zemljišča obsega zemljišče, ki je v celoti po vrsti namenske rabe »površine za industrijo«. Zemljišče nima urejene meje na severni in zahodni strani.
Zemljišče je podolgovatih oblik, ki na severni strani meji na TALUM Tovarno aluminija d.d. Kidričevo. Na južni strani meji na zemljišča mešane namenske rabe ter na vzhodni in zahodni strani s površinami za industrijo.
V naravi je ocenjevano zemljišče deloma gramozirano, deloma zatravljeno in deloma poraščeno z drevesi. Dostop je možen po poljski gramozirani poti iz zahodne obvoznice.

Čez del ocenjevanega zemljišča (čez. parc. št. 984/1 in 987/1) potekata dva infrastrukturna voda – vpisana (glej spodnjo sliko):
- Vod elektronskih komunikacij;
- Elektrovod (Formin – Cirkovce 110kV).

Obravnavani zemljišči s parc. št. 984/1 in 987/1 (k.o. 425 Lovrenc na Dravskem polju) imata v zemljiški knjigi (ZK) vpisani naslednji vrsti izvedene pravice/zaznambe:

b) 404 – vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme (ID pravice: 16011471);
c) 404 - vknjižena stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme (ID pravice: 16279119);

Druge komunalne infrastrukture ni.



Komunikacije > Vod elektronskih komunikacij:

ID:	40932619
ID UPR:	T12721
VRSTA:	6121
VRSTA OPIS:	Trasa
CC KLASIFIKACIJA:	22240
CC KLAS, OPIS:	Distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja
POLOŽAJNA NATANČNOST:	8
POLOŽAJNA NAT. OPIS:	od 0,4m do 1m
VIR:	2
VIR OPIS:	geodetska izmera po zasutju (klasična terestrična in GNSS metoda izmere)
DATUM VIRA:	2022-6-1
UPRAVLJAVEC MATIČNA:	**5427223**
UPRAVLJAVEC:	ELES, d.o.o.
IZVAJALEC GJS MATIČNA:	**5427223**
IZVAJALEC GJS:	ELES, d.o.o.
DATUM ELABORATA:	2022-7-1
DIMENZIJA YX [m]:	0.50
DIMENZIJA Z [m]:	0.50
LEGA VODA (ATR1):	4
LEGA VODA (OPIS):	prosto/vidno
VRSTA OMREŽJA (ATR2):	2
VRSTA OMREŽJA (OPIS):	fiksno prizemno omrežje
OPIS:	OPGW
DOLŽINA [m]:	0.00

Elektrovod > Elektrovod SKUPEN:

ID:	1005429
ID UPR:	40198
VRSTA:	2101
VRSTA OPIS:	Prostozračni nadzemni vod (daljnovod)
CC KLASIFIKACIJA:	22140
CC KLAS, OPIS:	Prenosni elektroenergetski vodi
POLOŽAJNA NATANČNOST:	2
POLOŽAJNA NAT. OPIS:	od 0,1m do 1m
VIR:	99
VIR OPIS:	drugo
DATUM VIRA:	2005-12-16
UPRAVLJAVEC MATIČNA:	**5427223**
UPRAVLJAVEC:	ELES, d.o.o.
IZVAJALEC GJS MATIČNA:	**5427223**
IZVAJALEC GJS:	ELES, d.o.o.
DATUM ELABORATA:	2007-10-16
DIMENZIJA YX [m]:	0.00
DIMENZIJA Z [m]:	0.00
ŠT. SISTEMOV (ATR1):	2
ŠT. SISTEMOV (OPIS):	dva
NAZ. NAPETOST (ATR2):	3
NAZ. NAPETOST (OPIS):	110 kV
OPIS:	Formin(SM 4)-Cirkovce(SM 74)
DOLŽINA [m]:	0.00

5 ANALIZA PODATKOV

5.1 ANALIZA OKOLJA, SOSESKE IN LOKACIJE TER TRGA NEPREMIČNIN

Analiza trga nepremičnin je sestavljena iz dveh delov, in sicer:

- ✓ Makroanalize (makroekonomski okvirji v Republiki Sloveniji)
- ✓ Mikroanaliza (podatki občine Kidričevo)
- ✓ Analiza okolja in Trga nepremičnin

Makroanaliza

Gospodarska rast se bo letos občutno umirila (1,8 %), vendar bo višja od jesenskih pričakovanj (1,4 %). Kazalniki zaupanja so v začetku letošnjega leta še vztrajali na nizkih ravneh, signali iz mednarodnega okolja pa kažejo na znatno manjšo negotovost glede oskrbe z energenti in gibanja njihovih cen ter postopno izboljševanje obetov v primerjavi z jesenskimi napovedmi. Spodbuden je tudi podatek o rasti BDP v zadnjem lanskem četrtletju, ki je v Sloveniji in evrskem območju nekoliko presegla pričakovanja, kar predvsem odraža odpornost gospodarstev ter učinke sprejetih dogovorov in ukrepov za blaženje energetske krize na kazalnike zaupanja in umirjanje cen energentov. Poleg gospodarskih razmer v mednarodnem okolju bodo v Sloveniji na gospodarsko aktivnost tudi letos vplivale fiskalne spodbude. Pričakujemo nadaljnjo zmerno rast investicij, podprto z javnimi sredstvi in sredstvi EU, ter šibko rast zasebne potrošnje in izvoza, ki bosta ponovno hitreje naraščala v drugi polovici leta. Rast zunanje menjave in izvoznega sektorja se bo letos upočasnila skladno z umirjanjem rasti gospodarske aktivnosti v naših glavnih trgovinskih partnericah in nadaljnjimi stroškovnimi pritiski, ki pa se v zunanjem okolju zmanjšujejo. Rast izvoza blaga in storitev (2,7 %) bo nekoliko zaostajala za rastjo tujega povpraševanja, kar povezujemo s strukturo našega izvoza ter vplivom poslabšanja stroškovne konkurenčnosti predelovalnih dejavnosti, do katerega je prišlo že lani. V predelovalnih dejavnostih bodo k rasti še naprej največ prispevale visoko tehnološko zahtevne panoge, zlasti v energetsko intenzivnejših panogah pa pričakujemo upad proizvodnje. Po močnem okrevanju po epidemiji pričakujemo umiritev rasti menjave storitev, zlasti v segmentih, povezanih s turizmom. Rast uvoza blaga se bo letos upočasnila bolj kot rast izvoza, kar je povezano predvsem z večjo umiritvijo rasti domače, zlasti zasebne potrošnje. Rast investicij v osnovna sredstva bo letos zmerna (2,8 %), k rasti bodo ključno prispevale javne investicije. Pričakujemo nadaljevanje rasti investicij v zgradbe in objekte, podprte z nadaljnjim povečanjem državnih investicij, tudi v povezavi s črpanjem sredstev EU, in nadaljnjo rastjo stanovanjskih investicij. Zasebna investicijska aktivnost pa bo v povprečju leta nižja kot lani pod vplivom zniževanja izkoriščenosti proizvodnih zmogljivosti, dvigovanja obrestnih mer in še vedno prisotne negotovosti. Zasebna potrošnja bo letos naraščala bistveno počasneje (1,2 %) kot lani, ko je bilo še prisotno močno okrevanje po epidemiji. Razmeroma visoka inflacija, zlasti v prvi polovici leta, in zaostreni pogoji kreditiranja bodo še naprej slabili kupno moč gospodinjstev in zavirali hitrejšo rast njihove potrošnje. Sicer skromno rast zasebne potrošnje pa bodo podpirali visoka raven zaposlenosti in zmerna rast plač, še nekoliko nižja stopnja tekočega varčevanja ob sicer visokem stanju privarčevanih sredstev in vladni ukrepi za blažitev rasti cen energentov. Rast državne potrošnje (1,2 %) bo v letu 2023 podobno umirjena kot v letu 2022. Razmeroma nizka rast bo posledica nadaljnjega

znižanja izdatkov za blaženje posledic epidemije in umirjene rasti zaposlenosti ob hkratni krepitvi izdatkov za zdravstvo. V prihodnjih dveh letih pričakujemo ponovno nekoliko višjo rast BDP (2,5 % leta 2024 in 2,6 % leta 2025). Višja rast skupnega izvoza (malo nad 4 %) in povezanih dejavnosti bo sledila višji rasti tujega povpraševanja, prav tako bodo okrevale investicije v opremo in stroje. Leta 2024 pa bo predvidoma upadel obseg državnih investicij, predvsem v povezavi s ciklom koriščenja sredstev EU. Skupna rast investicij v osnovna sredstva bo tako leta 2024 šibkejša (2,2 %), nato se bo s povečanjem javnih investicij ponovno okrepila (5,0 %). Rast zasebne potrošnje se bo okrepila na 1,8 % ob višji rasti realnega razpoložljivega dohodka in nekoliko večji nagnjenosti k varčevanju, ki pa bo ostala manjša kot pred epidemijo. Na krepitev rasti državne potrošnje na 1,8 % oziroma 1,9 % pa bo vplivala predvsem nadaljnja rast izdatkov za zdravstvo, predpostavljena je tudi postopna vzpostavitev sistema dolgotrajne oskrbe. Letos se bosta rast zaposlenosti (1,0 %) in upadanje brezposelnosti nadalje umirjala, izraziteje v prvi polovici leta; veliko pomanjkanje delovne sile pa tudi v prihodnjih dveh letih ne bo dopuščalo vidnejše rasti zaposlenosti. Demografska gibanja, ko se prebivalstvo v starostni skupini 15−64 let že dlje časa vidno zmanjšuje, bodo tudi omejitveni dejavnik rasti dodane vrednosti. Participacija na trgu dela se bo sicer še naprej postopoma povečevala zlasti v starostni skupini 55−64 let, nekoliko tudi v skupini 20−24 let, kjer je podpovprečna. Realna rast povprečne bruto plače bo letos ponovno pozitivna (1,1 %), proti koncu obdobja napovedi pa se bo še okrepila. V zasebnem sektorju bodo na rast povprečne plače (nominalno 8,0 %, realno 0,9 %) vplivali nadaljnji pritiski s trga dela ob pomanjkanju kadrov, precej pa tudi januarsko povišanje minimalne plače. Na razmeroma visoko rast plač v javnem sektorju (nominalno 8,7 %, realno 1,5 %) pa bo vplivala tudi uresničitev lanskega dogovora s sindikati javnega sektorja. V prihodnjih dveh letih se bo skupna nominalna rast plač nekoliko umirila, realna rast pa bo nekoliko nad dolgoročnim povprečjem. Napoved rasti bruto plač spremljajo znatna tveganja, povezana s pritiski s trga dela in napovedano reformo plačnega sistema v javnem sektorju po letu 2023, katere učinkov v tem trenutku še ni mogoče natančno oceniti. Letos pričakujemo postopno umirjanje inflacije, ki pa bo v povprečju ostala razmeroma visoka; ocenjujemo, da bi se proti 2 % lahko postopoma znižala šele po letu 2024. Višje cene storitev bodo še pomembno prispevale k inflaciji, tudi prispevek cen hrane bo še razmeroma visok, pričakujemo pa njihovo postopno nižjo rast. Prispevek cen energentov naj bi bil letos v odsotnosti zunanjih šokov v povprečju leta manjši, prav tako naj bi se postopoma umirjala tudi rast cen neenergetskega industrijskega blaga. S postopnim umirjanjem rasti cen bo inflacija konec letošnjega leta 5,1-odstotna, v povprečju leta pa, predvsem zaradi visoke ravni na začetku leta, 7,1-odstotna. Za prihodnje leto pričakujemo, da se bo inflacija v odsotnosti zunanjih šokov še naprej umirjala in naj bi ob podpori ukrepov denarne politike do konca leta padla pod 3 %. Negotovost v mednarodnem okolju je manjša kot jeseni, a ostaja velika in povezana predvsem s potekom vojne v Ukrajini ter razmerami na energetskih trgih, tveganja za uresničitev napovedi so tako manj izrazita in bolj uravnotežena kot pred nekaj meseci. Tveganje za nižjo gospodarsko rast je povezano tudi z morebitnim vztrajanjem inflacije na visoki ravni, kar bi lahko vodilo k močnejšemu zaostrovanju monetarne politike. Prisotna so tudi druga negativna tveganja za gospodarsko aktivnost na globalni ravni, ki so povezana z gospodarsko aktivnostjo na Kitajskem, vplivi podnebnih sprememb, družbenimi nemiri ob visokih cenah energentov in hrane, ter geopolitičnimi in tudi pandemičnimi razmerami. Obstaja tudi nekaj možnosti, da bi bila gospodarska rast na globalni ravni, v EU in v Sloveniji višja od osrednje napovedi. Hitrejše zniževanje inflacije od

predvidene bi privedlo do manjšega zaostrovanja denarne politike, kar bi pozitivno vplivalo na gospodarsko aktivnost. Med možnimi vzroki za višjo rast mednarodne institucije omenjajo tudi višjo zasebno potrošnjo, spodbujeno s trošenjem prihrankov iz obdobja pandemije. Pozitiven vpliv na gospodarsko rast bi imelo tudi še učinkovitejše črpanje celotnega paketa sredstev EU ter javnofinančni učinki reformnih ukrepov, tako v Sloveniji kot v naših glavnih trgovinskih partnericah, kar prinaša priložnost za krepitev razvojnih vsebin.

Tabela: Glavni makroekonomski agregati Slovenije

Glavni makroekonomski agregati Slovenije

	2022	Pomladanska napoved (februar 2023)		
		2023	2024	2025
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	5,4	1,8	2,5	2,6
BDP, nominalna rast v %	13,0	9,7	6,4	5,2
BDP, v mrd EUR, tekoče cene	59,0	64,7	68,9	72,5
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	6,5	2,7	4,1	4,2
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	9,8	1,8	3,6	4,3
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	–2,1	0,8	0,6	0,1
Zasebna potrošnja, realna rast v %	8,9	1,2	1,8	1,8
Državna potrošnja, realna rast v %	0,9	1,2	1,8	1,9
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	7,8	2,8	2,2	5,0
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	1,1	–0,5	0,0	0,0
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	2,4	1,0	0,7	0,4
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	56,7	49,6	47,8	46,1
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	5,8	5,1	4,9	4,7
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	4,2	4,0	3,8	3,7
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	2,8	8,3	6,0	5,1
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	–5,5	1,1	1,8	2,7
- zasebni sektor	–2,4	0,9	2,2	3,0
- javni sektor	–10,4	1,5	0,9	2,0
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	2,9	0,8	1,8	2,2
PLAČILNOBILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR	–0,4	0,2	0,5	0,6
- v primerjavi z BDP v %	–0,8	0,3	0,7	0,9
CENE IN EFEKTIVNI TEČAJ				
Inflacija (dec./dec.), v %	10,3	5,1	2,8	2,0
Inflacija (povprečje leta), v %	8,8	7,1	4,2	2,4
Realni efektivni tečaj – deflator stroški dela na enoto proizvoda	–4,0	1,9	1,0	0,6
PREDPOSTAVKE				
Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partneric), realna rast v %	8,6	2,9	3,4	3,5
BDP v evrskem območju, realna rast v %	3,5	0,9	1,5	1,6
Cena nafte Brent v USD/sodček	100,8	85,2	80,3	75,9
Cene neenergetskih surovin v USD, rast	5,5	–5,5	–0,5	0,5
Razmerje USD za 1 EUR	1,054	1,087	1,087	1,087

Vir: leto 2022 SURS (2023), BS (2023), ECB (2023), EIA (2023), Eurostat (2023a); za leta 2023–2025 napoved UMAR.

Gospodarska rast v evrskem območju in v naših najpomembnejših gospodarskih partnericah se je v drugi polovici leta 2022 močno upočasnila, a manj od pričakovanj mednarodnih institucij. Rast BDP v evrskem območju v celem letu 2022 je bila po predhodni oceni Eurostata 3,5- odstotna (desezonirano), izhajala pa je predvsem iz prve polovice leta (medletno 4,9 %, četrtletno pa 0,6 % v prvem oz. 0,9 % v drugem četrtletju, vse desez.), ko jo je poganjala predvsem večja pokovidna potrošnja, podprta tudi s sproščanjem visokih prihrankov gospodinjstev. V drugi polovici leta se je rast BDP precej upočasnila, v tretjem četrtletju na 0,3 % (medletno 2,4 %, desez.), v četrtem pa na 0,1 % (medletno 1,9 %, desez.). V razmerah velike geopolitične negotovosti in visokih cen energentov ter naraščajoče inflacije so se kazalniki zaupanja namreč začeli zniževati, kupna moč gospodinjstev je začela upadati, pogoji financiranja zaradi normalizacije denarne politike pa so se začeli zaostrovati. Kljub občutni upočasnitvi rasti so se gospodarstva v evrskem območju izkazala za odpornejša od pričakovanj mednarodnih institucij in se bodo v začetku letošnjega leta najverjetneje izognila tehnični recesiji. Težave v dobavnih verigah namreč postopno popuščajo, cene energentov so se ob zanesljivejši oskrbi znižale na raven pred vojno v Ukrajini, podjetja imajo še vedno veliko neizpolnjenih naročil, kazalniki zaupanja pa se izboljšujejo. Sestavljeni kazalnik PMI za evrsko območje je v začetku leta prvič po lanskem juniju presegel vrednost 50 in nakazuje možno rast aktivnosti, zlasti storitvenih dejavnosti, podobno tudi kazalnik gospodarske klime ESI, ki se je zvišal tretji mesec zapored in približal dolgoletnemu povprečju, zaupanje pa se izboljšuje v večini dejavnosti. Mednarodne institucije v zadnjih napovedih pričakujejo postopno krepitev gospodarske rasti v naših trgovinskih partnericah. Realna rast BDP evrskega območja naj bi se ob stabilnejših razmerah na energetskem trgu, nadaljnjem okrevanju zaupanja in zmanjšanju negotovosti počasi okrepila, a bo zlasti letos in tudi v prihodnjih dveh letih precej nižja kot lani. Zaradi pričakovanega popuščanja inflacijskih pritiskov naj bi realni razpoložljivi dohodek počasi okreval, kar bo spodbujalo zasebno potrošnjo, h gospodarskemu okrevanju pa bosta prispevala tudi postopna krepitev zunanjega povpraševanja in nadaljnja odprava težav v dobavnih verigah, ki pa v začetku leta še ostajajo prisotne. Za evrsko območje tako za letos na podlagi napovedi tujih institucij predpostavljamo 0,9-odstotno gospodarsko rast, ki bo predvsem rezultat prenosa iz lanskega leta in ugodnih gibanj v drugi polovici letošnjega leta. Ob slabenju vpliva zaviralnih dejavnikov naj bi se rast v letih 2024 in 2025 okrepila, na 1,5 oz. 1,6 %. Napovedi so izpostavljene veliki negotovosti, ki je povezana predvsem z morebitnim stopnjevanjem vojne v Ukrajini ter razpoložljivostjo energentov in njihovimi cenami.

Tabela 1: Predpostavke napovedi glede gospodarske rasti v najpomembnejših trgovinskih partnericah

Realne stopnje rasti BDP, v %	2022	2023		2024		2025
		september 2022	februar 2023	september 2022	februar 2023	februar 2023
EU	3,6	0,5	0,8	1,9	1,6	1,8
Evrsko območje	3,5	0,4	0,9	1,8	1,5	1,6
Nemčija	1,8	0,0	0,2	1,4	1,3	1,6
Italija	3,9	0,4	0,8	1,3	1,0	1,3
Avstrija	4,8	0,5	0,5	1,5	1,4	1,7
Francija	2,6	0,5	0,6	1,4	1,4	1,5
Hrvaška	6,3	1,5	1,2	2,5	1,9	2,8
Rusija	–2,2	–3,0	0,3	2,5	2,1	1,5

Vir: za leto 2022 Eurostat (2023a); za ostala leta predpostavke UMAR na podlagi Consensus Economics (2023), ECB (2022), EK (2023b), FocusEconomics (2023), IMF (2023), WIIW (2023), ocena UMAR.

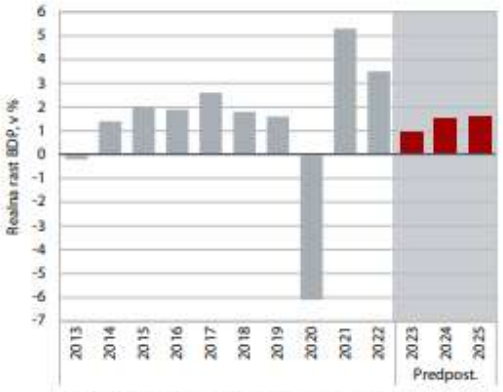
Slika 1: Sestavljeni kazalnik PMI za evrsko območje kaže na rast aktivnosti v začetku leta

Vir: S&P Global. Opomba: Vrednost PMI nad 50 nakazuje na rast, pod 50 pa na njegovo krčenje.

Slika 2: Cene surovin so se znižale na ravni pred vojno v Ukrajini, a precej presegajo ravni iz leta 2019

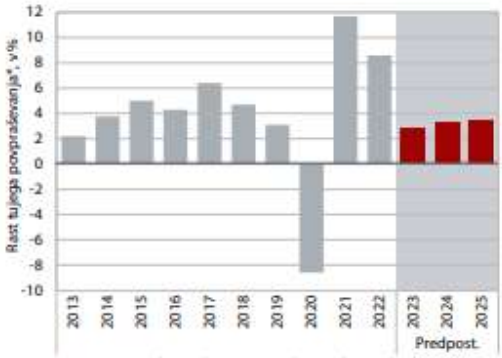
Vir: Svetovna banka.

Slika 3: V letu 2023 bo gospodarska rast v evrskem območju občutno nižja kot v obdobju pokovidnega okrevanja



Vir: Eurostat, predpostavka UMAR temelji na virih, navedenih pri Tabeli 1.

Slika 4: Tudi rast povpraševanja po slovenskem izvozu bo leta 2023 precej nižja kot v predhodnih dveh letih



Vir: Eurostat, predpostavka UMAR temelji na virih, navedenih pri Tabeli 1. Opomba: *Realni uvoz trgovinskih partneric, tehtan s slovenskim deležem izvoza v te države.

Tehnične predpostavke za cene energentov so nižje od lanskih. Cene energentov na mednarodnih trgih so se ob koncu lanskega leta znižale na ravni pred začetkom vojne v Ukrajini. Na podlagi tržnih pričakovanj na terminskih trgih v obdobju od 20. do 27. januarja 2023 smo za letos upoštevali tehnično predpostavko za povprečno ceno soda nafte Brent v višini 85,2 USD/sod (16 % manj kot v letu 2022), ki se v letih 2024 in 2025 še nekoliko zniža. Evrske cene nafte naj bi se, ob upoštevanju tehnične predpostavke tečaja evra do dolarja, letos znižale še nekoliko bolj kot dolarske. Za

cene neenergetskih surovin smo za leto 2023 predpostavili 5,5-odstotno znižanje, prihodnji dve leti pa naj bi cene ostale na podobni ravni. Cene plina TTF1 so se ob zadostnih zalogah za to zimo, ki so posledica dogovorov in ukrepov na ravni EU ter milega vremena, konec lanskega leta znatno znižale, prav tako cene električne energije, ki se gibljejo s podobno dinamiko kot cene plina.

Bruto domači proizvod 2023 – 2025

Gospodarska rast se bo letos občutno umirila (1,8 %), vendar bo višja od jesenskih pričakovanj (1,4 %). Kazalniki zaupanja so v začetku letošnjega leta še vztrajali na nizkih ravneh, signali iz mednarodnega okolja pa kažejo na znatno manjšo negotovost glede oskrbe z energenti in gibanja njihovih cen ter postopno izboljševanje obetov v primerjavi z jesenskimi napovedmi. Že v zadnjem lanskem četrtletju so gospodarska gibanja v Sloveniji in evrskem območju nekoliko presegla pričakovanja, kar predvsem odraža odpornost gospodarstev ter učinke sprejetih dogovorov in ukrepov za blaženje energetske krize na kazalnike zaupanja in umirjanje cen energentov. Poleg gospodarskih razmer v mednarodnem okolju bodo v Sloveniji na gospodarsko aktivnost tudi letos vplivale fiskalne spodbude. Gospodarska rast se bo letos umirila, a nekoliko manj kot smo predvideli v jesenski napovedi. Pričakujemo nadaljnjo zmerno rast investicij, podprto z javnimi sredstvi in sredstvi EU, ter šibko rast zasebne potrošnje in izvoza, ki bosta ponovno hitreje naraščala v drugi polovici leta. Rast zunanje menjave in izvoznega sektorja se bo letos upočasnila19 skladno z umirjanjem rasti gospodarske aktivnosti v naših glavnih trgovinskih partnericah in nadaljnjimi stroškovnimi pritiski, ki pa se v zunanjem okolju zmanjšujejo. Rast blagovnega izvoza bo precej nižja kot lani, po močnem okrevanju po epidemiji pričakujemo tudi umiritev rasti menjave storitev, zlasti v segmentih, povezanih s turizmom. Rast izvoza blaga in storitev (2,7 %) bo nekoliko zaostajala za rastjo tujega povpraševanja, kar povezujemo s strukturo našega izvoza ter vplivom poslabšanja stroškovne konkurenčnosti predelovalnih dejavnosti, do katerega je prišlo že lani (glej tudi podpoglavje 2.4). Zunanji stroškovni pritiski bodo še prisotni, a se rasti cen surovin, energentov in proizvodov pri proizvajalcih umirjajo, manjše so tudi motnje v dobavnih verigah. V predelovalnih dejavnostih bodo k rasti še naprej največ prispevale visoko tehnološko zahtevne panoge, zlasti v energetsko intenzivnejših panogah pa pričakujemo upad proizvodnje, najbolj v lesni, papirni, gumarski in kovinski industriji, nekoliko manj izrazito v kemični industriji in proizvodnji nekovinskih mineralnih izdelkov. Upočasnjena bo rast v prometu in skladiščenju ter svetovalnih storitvah. Proizvodnja in izvoz motornih vozil bosta ostala na podobni ravni kot lani, saj bo kljub zmanjšanju težav v dobavnih verigah še prisoten (negativen) vpliv prestrukturiranja avtomobilske industrije tudi na dobavitelje iz ostalih panog. Rast uvoza blaga se bo letos upočasnila bolj kot rast izvoza, kar je povezano predvsem z večjo umiritvijo rasti domače, zlasti zasebne potrošnje. Rast investicij bo letos zmerna (2,8 %), k rasti bodo ključno prispevale javne investicije. Pričakujemo nadaljevanje rasti investicij v zgradbe in objekte, podprte z nadaljnjim povečanjem državnih investicij, tudi v povezavi s črpanjem sredstev EU. Izdana gradbena dovoljenja nakazujejo tudi nadaljevanje rasti stanovanjskih investicij21. Zasebna investicijska aktivnost pa bo v povprečju leta nižja kot lani. Tu se zlasti v začetku leta nadaljujejo trendi iz druge polovice leta 2022, ko so se investicije v opremo in stroje znižale pod vplivom zniževanja izkoriščenosti proizvodnih zmogljivosti, dvigovanja obrestnih mer in še vedno prisotne negotovosti. Zasebna potrošnja bo letos naraščala bistveno počasneje (1,2 %) kot lani, ko je bilo še prisotno močno okrevanje po epidemiji. Razmeroma visoka inflacija, zlasti v prvi polovici leta, in zaostreni pogoji

kreditiranja bodo še naprej slabili kupno moč gospodinjstev in zavirali hitrejšo rast njihove potrošnje. Kazalnik zaupanja potrošnikov, ki se je po izboljšanju ob koncu lanskega leta januarja poslabšal, ne nakazuje občutnejšega izboljšanja obetov za večje nakupe v prihodnjih 12 mesecih. Pričakujemo tudi racionalno potrošnjo živil in pijač, umirila se bo tudi rast potrošnje storitev ob postopnem popuščanju učinkov ponovnega odpiranja dejavnosti po epidemiji. Sicer skromno rast zasebne potrošnje pa bodo podpirali visoka raven zaposlenosti in zmerna rast plač, še nekoliko nižja stopnja tekočega varčevanja ob sicer visokem stanju privarčevanih sredstev in vladni ukrepi za blažitev rasti cen energentov. Rasti dodane vrednosti v storitvah, povezanih s turizmom in preživljanjem prostega časa, se bodo precej umirile, tudi zaradi visoke osnove v preteklem letu. Nižjo rast prodaje kot lani pričakujemo tudi v trgovini, na kar bo poleg nižje rasti v trgovini na drobno z umirjanjem trošenja gospodinjstev vplivala tudi nižja rast v trgovini na debelo (zaradi predvidene umiritve rasti poslovanja v večini panog). Rast državne potrošnje (1,2 %) bo v letu 2023 podobno umirjena kot v letu 2022. Razmeroma nizka rast bo posledica nadaljnjega znižanja izdatkov za blaženje posledic epidemije in umirjene rasti zaposlenosti (0,8 %) ob hkratni krepitvi izdatkov za zdravstvo v povezavi z ukrepi za stabilizacijo razmer v zdravstvu in skrajšanjem čakalnih dob. V prihodnjih dveh letih pričakujemo ponovno nekoliko višjo rast BDP (2,5 % leta 2024 in 2,6 % leta 2025). Višja rast izvoza (malo nad 4 %) in povezanih dejavnosti bo sledila višji rasti tujega povpraševanja, prav tako bodo okrevale investicije v opremo in stroje. Leta 2024 pa bo predvidoma upadel obseg državnih investicij, predvsem v povezavi s ciklom porabe sredstev EU (glej poglavje 1), zato pričakujemo upad gradbene aktivnosti. Skupna rast investicij v osnovna sredstva bo tako leta 2024 šibkejša (2,2 %), nato se bo s povečanjem javnih investicij ponovno okrepila (5,0 %). Rast zasebne potrošnje se bo okrepila na 1,8 % ob višji rasti realnega razpoložljivega dohodka in nekoliko višji nagnjenosti k varčevanju, ki pa bo ostala nižja kot pred epidemijo. Na krepitev rasti državne potrošnje na 1,8 % oziroma 1,9 % pa bo vplivala predvsem nadaljnja rast izdatkov za zdravstvo, predpostavljena je tudi postopna vzpostavitev sistema dolgotrajne oskrbe.

Tabela 3: Napoved gospodarske rasti

Realne stopnje rasti, v %	2022	2023		2024		2025
		september 2022	februar 2023	september 2022	februar 2023	februar 2023
Bruto domači proizvod	5,4	1,4	1,8	2,6	2,5	2,6
Izvoz	6,5	2,5	2,7	4,7	4,1	4,2
Uvoz	9,8	2,2	1,8	3,8	3,6	4,3
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	–2,1	0,3	0,8	1,0	0,6	0,1
Zasebna potrošnja	8,9	0,3	1,2	1,9	1,8	1,8
Državna potrošnja	0,9	1,7	1,2	1,9	1,8	1,9
Bruto investicije v osnovna sredstva	7,8	2,5	2,8	2,0	2,2	5,0
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	1,1	0,1	-0,5	0,0	0,0	0,0

Vir: za leto 2022 SURS (2023), za obdobje 2023–2025 napoved UMAR.

Plače

Lanska zmerna nominalna rast povprečne bruto plače (2,8 %) je bila predvsem posledica znižanja plač v javnem sektorju zaradi prenehanja izplačevanja večine dodatkov, povezanih z epidemijo, v zasebnem sektorju je bila rast ob pritiskih s trga dela podobna kot leta 2021; zaradi visoke inflacije pa je bila povprečna bruto plača realno nižja (za 5,5 %). V obdobju epidemije so na veliko nihanje rasti plač v zasebnem sektorju (predvsem v letu 2020) močno vplivali zlasti ukrepi za ohranjanje

delovnih mest, v javnem sektorju pa izplačila dodatkov, povezanih z epidemijo, sprva v smeri močne rasti plač, ob njihovem prenehanju izplačevanja v drugi polovici 2021 pa z izrazitim padcem (Slika 31), ki je vplival na dinamiko plač v javnem sektorju do jeseni leta 2022. Leta 2022 se je skupna nominalna rast plač okrepila. V zasebnem sektorju je bila ob večjih pritiskih s trga dela ob pomanjkanju kadrov in zvišanju minimalne plače nominalno višja za 6,2 %, realno pa je zaradi visoke inflacije upadla (–2,4 %). V javnem sektorju je bila povprečna bruto plača do julija lani nominalno medletno nižja (zaradi medletnega učinka prenehanja izplačevanja večine dodatkov), nato pa je začela znova naraščati, tudi kot posledica oktobrskega dogovora s sindikati javnega sektorja. Zaradi močnega učinka osnove je bila v povprečju leta nominalno nižja za 2,5 %, realno pa za 10,4 %. Povprečna bruto plača je bila v letu 2022 sicer realno za 4,3 % višja kot leta 2019.

Tabela 5: Napovedi rasti povprečne plače na zaposlenega

Stopnje rasti, v %	2022	2023		2024		2025
		september 2022	februar 2023	september 2022	februar 2023	februar 2023
Bruto plača na zaposlenega – nominalno	2,8	6,0	8,3	4,5	6,0	5,1
- zasebni sektor	6,2	5,1	8,0	5,0	6,5	5,5
- javni sektor	–2,5	7,6	8,7	3,4	5,1	4,5
Bruto plača na zaposlenega – realno	–5,5	0,0	1,1	1,5	1,8	2,7
- zasebni sektor	–2,4	–0,8	0,9	2,1	2,2	3,0
- javni sektor	–10,4	1,5	1,5	0,5	0,9	2,0

Vir: za leto 2022 SURS (2023), za obdobje 2023–2025 napoved UMAR.

Inflacija

Rast cen življenjskih potrebščin se je v letu 2022 precej okrepila. Inflacija je sredi leta 2022 dosegla najvišje ravni po skoraj 30 letih35, nato se je le nekoliko znižala in konec leta 2022 še vedno presegala 10 % (konec leta 2021 je znašala 4,9 %). V povprečju leta je bila 8,8-odstotna (leta 2021 1,9-odstotna). K inflaciji so lani največ prispevale cene hrane in brezalkoholnih pijač (3,1 o. t.), močno so se podražili tudi energenti (2 o. t.). Inflacija se je okrepila že v začetku lanskega leta, ko so k njej največ prispevali dražji energenti (cene energentov na svetovnih trgih so sicer začele naraščati že jeseni 2021), višje cene predelane in nepredelane hrane zaradi slabše letine in dražjih vhodnih surovin, okrepil pa se je tudi prispevek cen neenergetskega industrijskega blaga, predvsem zaradi težav v dobavnih verigah, povezanih z epidemijo. Z začetkom vojne v Ukrajini so se zunanji šoki še okrepili, inflacija pa je postajala vedno širše osnovana. Poleg cen blaga se je začela krepiti tudi rast cen storitev, kar je poleg verjetnega delnega prelivanja cen energentov povezano predvsem s pokovidnim okrevanjem povpraševanja in tudi povišanjem plač v dejavnostih, ki se soočajo s pomanjkanjem delovne sile. Proti koncu lanskega leta se je prispevek rasti cen storitev k inflaciji še okrepil, prav tako tudi prispevek cen hrane. Upočasnila pa se je rast cen energentov (ob visoki osnovi, umirjanju gospodarske aktivnosti in ukrepih vlade za blaženje energetske draginje36), ki je sicer ostala visoka37, prav tako se je nekoliko umirila tudi rast cen neenergetskega industrijskega blaga s postopnim umirjanjem težav v dobavnih verigah in razmer na trgih surovin. Skladno s takšnimi gibanji je bila osnovna inflacija (brez upoštevanja cen hrane in energentov) konec leta 2022 (7,4 %) precej višja kot konec leta 2021 (3,1 %). Z naraščajočo inflacijo se je lani začela pospešena normalizacija denarne politike, ki z dvigovanjem obrestnih mer in umikanjem nestandardnih ukrepov vpliva na zaostrovanje pogojev zadolževanja in s tem zavira povpraševanje ter pritisk na

cene38 in inflacijska pričakovanja. Ta so sicer kratkoročno povišana, bolj dolgoročno pa so še vedno zasidrana okrog inflacijskega cilja. Letos pričakujemo postopno umirjanje inflacije, ki pa bo v povprečju ostala razmeroma visoka; ocenjujemo, da bi se proti 2 % lahko postopoma znižala šele po letu 2024. Januarja letos se je medletna inflacija ohranila pri 10 %, rast cen hrane in storitev se je še nekoliko okrepila, nadalje pa se je umirila rast cen energentov (9,2 %). Po naši oceni bodo višje cene storitev v celem letu pomembno prispevale k inflaciji, tudi prispevek cen hrane bo še razmeroma visok, pričakujemo pa njihovo postopno nižjo rast (glej tudi Okvir 3). Prispevek cen energentov naj bi bil letos v odsotnosti šokov manjši (tu sicer pričakujemo precejšnja nihanja medletnih rasti zaradi učinka osnove, povezane s preteklimi vladnimi ukrepi,39 in izteka nekaterih še veljavnih vladnih ukrepov), prav tako naj bi se postopoma umirjala tudi rast cen neenergetskega industrijskega blaga ob stabilnejših razmerah na trgih surovin, nadaljnjem zmanjševanju težav v dobavnih verigah in tudi nizki rasti trošenja. S postopnim umirjanjem rasti cen bo inflacija konec leta 5,1-odstotna, v povprečju leta pa, predvsem zaradi visoke ravni na začetku leta, 7,1-odstotna. Za prihodnje leto pričakujemo, da se bo inflacija v odsotnosti zunanjih šokov še naprej umirjala in naj bi ob podpori ukrepov denarne politike do konca leta padla pod 3 %. Tveganja za višjo inflacijo so povezana tudi z vremenskimi razmerami in razmerami na trgu dela ter trdovratnejšo rastjo cen storitev.

Tabela 6: Napoved inflacije

V %	2022	2023		2024		2025
		september 2022	februar 2023	september 2022	februar 2023	februar 2023
Inflacija – dec./dec.	10,3	3,9	5,1	2,2	2,8	2,0
Inflacija – povprečje leta	8,8	6,0	7,1	2,9	4,2	2,4

Vir: za leto 2022 SURS (2023), za obdobje 2023–2025 napoved UMAR.

Vir. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, UMAR, marec 2023

Mikroanaliza

Občina Kidričevo

Občina Kidričevo je del podravske statistične regije. Meri 71 km2. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 99. mesto.

Statistični podatki za leto 2021 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2021 je imela občina približno 6.550 prebivalcev (približno 3.220 moških in 3.330 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 82. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 92 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (104 prebivalci na km2).

Število živorojenih je bilo enako številu umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu enak nič. Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 1,7. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 1,7 (v Sloveniji -0,9).

Povprečna starost občanov je bila 44,2 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 let).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 135 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino nižja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 139). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v petih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Jezersko, Loški Potok in Mislinja), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini sta delovala 2 vrtca, obiskovalo pa ju je 293 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 88 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2021/2022

izobraževalo približno 570 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 240 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 34 študentov in 9 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 68 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (67 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 12 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 10 % nižja.

Med 1.000 prebivalci občine jih je 589 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 10 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 366 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 1 kg več kot v celotni Sloveniji.

Občino Kidričevo sestavlja 18 krajev: Kidričevo, Kungota pri Ptuju, Njiverce, Apače, Strnišče, Lovrenc na Dravskem polju, Pleterje, Župečja vas, Mihovce, Dragonja vas, Cirkovce, Zgornje Jablane, Spodnje Jablane, Pongrce, Šikole, Stražgonjca, Spodnji Gaj pri Pragerskem in Starošince. Občina je leta 1995 nastala iz tedanjih treh krajevnih skupnosti, Cirkovce, Kidričevo in Lovrenc na Dravskem polju.

Analiza okolja v letu 2022 in Trga nepremičnin

Leto 2022 je zaznamoval začetek vojne v Ukrajini, ki pa na dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu ni imela neposrednega vpliva. Lani je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga. Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10 odstotkov. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo. Zmanjšanje trgovanja s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi, saj se je število transakcij zmanjšalo za slabih 15 odstotkov. Število transakcij z zemljišči za gradnjo, ki je bilo leta 2021 prav tako rekordno, se je zmanjšalo za dobrih 15 odstotkov. Kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče. V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohladitve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021. Lani se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 odstotkov,

cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. V drugi polovici lanskega leta so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale. V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile lani v Sloveniji cene stanovanj višje že za 90 odstotkov, cene hiš za okoli 55 odstotkov, cene zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za okoli 65 odstotkov.
Glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga. Visoke cene nepremičnin in višanje obrestnih mer še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zato je pričakovati, da se bo ohlajanje nepremičninskega trga nadaljevalo tudi letos. Prav tako je pričakovati, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin ustavila. Ponekod bo zelo verjetno prišlo do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Kdaj bo prišlo do takega upada trgovanja z nepremičninami, da bomo lahko govorili o krizi nepremičninskega trga, bo v veliki meri odvisno od dogajanja na primarnem stanovanjskem trgu v Ljubljani. V glavnem mestu, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, zaenkrat povpraševanje po novih stanovanjih še vedno presega ponudbo in se je večina novih stanovanj prodala že v predprodaji oziroma v času gradnje. V zadnjem času pa je že zaznati manjše zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno v gradnji. Ko bo prišla na trg večja količina novih stanovanj, ki so se že začela graditi oziroma katerih začetek gradnje se načrtuje v kratkem, bo ponudba slej kot prej presegla plačilno sposobno povpraševanje. Takrat lahko pričakujemo skokovit padec števila transakcij na stanovanjskem trgu, podobno kot se je to zgodilo ob krizi leta 2008. Poka nepremičninskega balona v smislu nenadnega velikega padca cen nepremičnin pa ni pričakovati.

ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB

Za leto 2022 smo do sredine letošnjega februarja na ravni države evidentirali okoli 33.800 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde evrov. Na podlagi začasnih podatkov in glede na to, da je zaznati trend zmanjševanja prometa z nepremičninami, ocenjujemo, da končno število kupoprodajnih pogodb za leto 2022 ne bo preseglo 35 tisoč, njihova skupna vrednost pa bo okoli 2,9 milijona evrov.

Preglednica 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, izbrana leta 2015 – 2022

	2015	2017	2019	2020	2021	2022
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	30,7	37,0	36,8	32,6	37,4	33,8
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	1,8	2,5	2,9	2,4	3,0	2,8

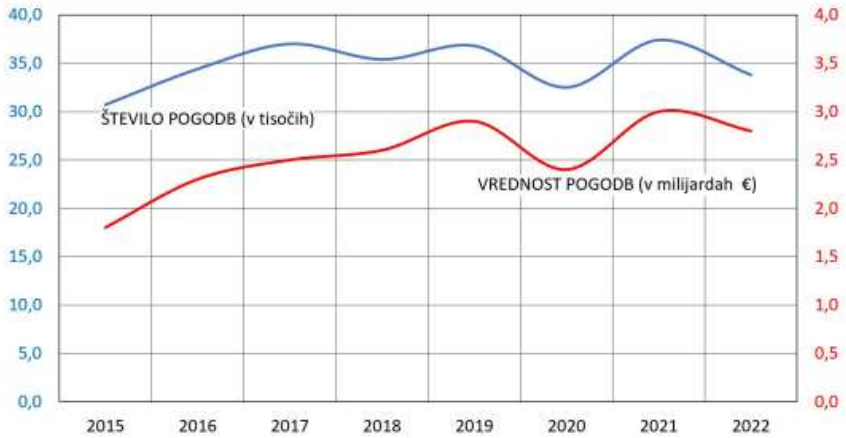
Opombe:

- *Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami), ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, in finančni lizingi nepremičnin.*
- *Podatki za leto 2022 so še začasni.*

V primerjavi z letom prej se glede na vrsto kupoprodajnega posla struktura poslov lani ni bistveno spremenila. Glede na število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih

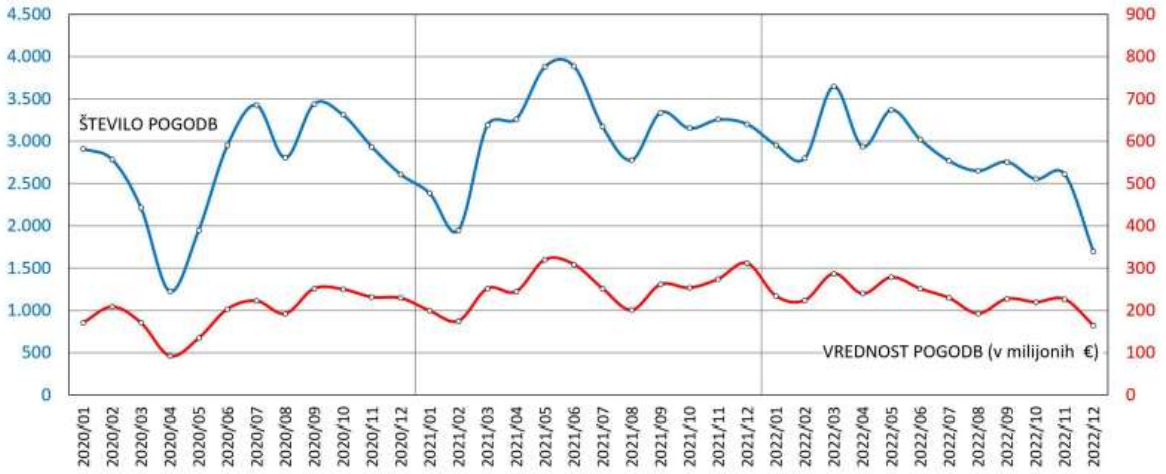
pogodb so posli na prostem trgu predstavljali slabih 95 odstotkov vseh poslov z nepremičninami. Delež prostovoljnih javnih prodaj je znašal okoli 1,5 odstotka, delež prisilnih javnih prodaj v izvršbah in stečajih pa okoli 2,5 odstotka. Deleža kupoprodaj med povezanimi osebami in finančnih lizingov nepremičnin sta ostala zanemarljiva.

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2022



Po naši oceni na podlagi še preliminarnih podatkov za leto 2022 je bilo v preteklem letu v primerjavi z rekordnim letom 2021 število sklenjenih pogodb manjše za 5 do 10 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za manj kot 5 odstotkov. Leta 2022 je bilo po naši oceni število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z letom 2015, ko so bile cene nepremičnin po krizi nepremičninskega trga leta 2008 najnižje in je prišlo do obrata cen nepremičnin, še vedno za 10 do 15 odstotkov večje. Skupna vrednost prometa pa je bila večja kar za okoli 60 odstotkov, kar gre pripisati predvsem višjim cenam nepremičnin oziroma njihovi rasti po letu 2015. V primerjavi s prvim »kovidnim« letom 2020 je bilo število sklenjenih pogodb večje za 5 do 7 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 20 odstotkov.

Slika 2: Mesečno število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, januar 2020 – december 2022



Opomba:
- Podatki za zadnje tri mesece leta 2022 so ocenjeni na podlagi začasnih podatkov.

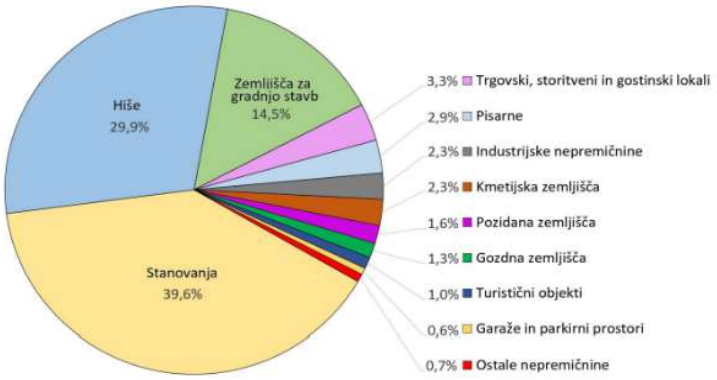
Mesečni podatki o sklenjenih kupoprodajnih pogodbah kažejo, da sta se v prvih treh mesecih leta 2022 v primerjavi z letom prej število in skupna vrednost sklenjenih poslov z nepremičninami še povečevala. Število evidentiranih pogodb je bilo v prvem četrtletju leta 2022 v primerjavi s prvim četrtletjem leta 2021 večje za 25 odstotkov. Od aprila 2022 dalje pa sta se število in skupna vrednost sklenjenih poslov v primerjavi s primerljivimi meseci leta 2021 zmanjševala, kar nedvoumno kaže na ohlajanje slovenskega nepremičninskega trga. Najbolj izrazito je bilo v primerjavi z letom prej zmanjšanje prometa z nepremičninami prav ob koncu leta 2022. Po naši oceni sta se v primerjavi z decembrom 2021 tako število kot skupna vrednost sklenjenih poslov zmanjšala za dobrih 30 odstotkov.

Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2022

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.099	39,7%
Hiše	828	29,9%
Zemljišča za gradnjo stavb	401	14,5%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	90	3,3%
Pisarne	80	2,9%
Industrijske nepremičnine	65	2,3%
Kmetijska zemljišča	64	2,3%
Pozidana zemljišča	43	1,6%
Gozdna zemljišča	37	1,3%
Turistični objekti	28	1,0%
Garaže in parkirni prostori	17	0,6%
Ostale nepremičnine	19	0,7%

Po še začasnih podatkih je bila lani vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem) dobre 1,9 milijarde evrov oziroma slabih 70 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2021 se je delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami povečal, in sicer predvsem na račun povečanja prometa s stanovanjskimi hišami in občutnega zmanjšanja prometa s poslovnimi nepremičninami. Lani je bila po še začasnih podatkih vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) okoli 170 milijonov evrov oziroma dobrih 6 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. Vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami (proizvodni prostori in skladišča) se je občutno povečala in je znašala okoli 65 milijonov evrov. 13 Promet z zemljišči za gradnjo stavb je lani vrednostno znašal dobrih 14 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami, kar po še začasnih podatkih znaša okoli 400 milijonov evrov in je celo več kot leto prej. Vrednostno je leta 2022 promet z zazidljivimi zemljišči in stanovanjskimi nepremičninami skupaj znašal skoraj 85 odstotkov celotnega prometa na slovenskem nepremičninskem trgu, promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami skupaj okoli 9 odstotkov, promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj pa slabe 4 odstotke.

Slika 3: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2022



<u>Podravska regija</u>

Obsega 10,7 % površine Slovenije

Podravska statistična regija je z 2.170 km^2 peta največja. V tej drugi najgosteje poseljeni regiji je v 2021 živelo 16 % prebivalcev Slovenije, kar jo je uvrstilo za osrednjeslovensko regijo. Gostota poseljenosti je bila 151 prebivalcev na km^2, s čimer se je prav tako uvrstila na drugo mesto za osrednjeslovensko regijo.

Največji delež srednješolsko izobraženih prebivalcev

S povprečno starostjo prebivalcev 44,5 leta je bila v sredini lestvice. Naravni prirast je bil v 2021 tretji najnižji in tudi v tej regiji – kot v večini drugih – negativen (-4,1 na 1.000 prebivalcev). Kljub temu se je število prebivalcev v 2021 v primerjavi z letom prej zaradi pozitivnega selitvenega prirasta med statističnimi regijami in iz tujine (ta je bil izrazitejši) nekoliko povečalo. Delež mladih prebivalcev (tj. starih 0–14 let) je bil v tej regiji drugi najnižji (13,9 %); nižji je bil samo še v pomurski (13,1 %).

Delež novorojenih otrok, katerih matere oz. starši ob njihovem rojstvu niso bili poročeni, je bil v tej regiji tretji najvišji (65,2 %). Višjo vrednost tega podatka sta imeli pomurska in koroška regija. Povprečna starost žensk, ki so rodile prvega otroka, je bila tukaj 29,6 leta. Regija izstopa tudi po najnižjem deležu poročenih prebivalcev (starih nad 15 let), teh je bilo 40,5 %.

Med prebivalci regije, starejšimi od 14 let, jih je v 2021 imelo višje- ali visokošolsko izobrazbo 22,7 %; to je bilo malo pod državnim povprečjem (25,0 %). Delež prebivalcev s končano največ osnovno šolo je bil drugi najmanjši (21,0 %), manjši je bil le v osrednjeslovenski regiji (18,4 %). Je bila pa podravska regija s 56,3 % prva po deležu srednješolsko izobraženih prebivalcev.

Drugi največji delež po številu obsojenih (polnoletnih in mladoletnih) na 1.000 prebivalcev, to je 3,2, si je regija delila s posavsko.

V 2021 so bili prebivalci te regije nekoliko manj zadovoljni z življenjem, kot je veljalo za celotno Slovenijo. Svoje zadovoljstvo so ocenili s 7,6 (na lestvici do 10), povprečje za Slovenijo je bilo 7,7.

Razmere na trgu dela manj ugodne od povprečja v Sloveniji

Stopnja delovne aktivnosti prebivalcev te regije je bila v 2021 druga najnižja in je znašala 61,6 %. Nižjo stopnjo delovne aktivnosti prebivalcev oziroma nižji odstotek vseh delovno aktivnih oseb med delovno sposobnimi prebivalci (15–64 let) so imeli le v pomurski statistični regiji (58,9 %). Stopnja brezposelnosti je bila s 6,2 % najvišja med regijami. Zunaj regije svojega prebivališča je delalo 17,7 % delovno aktivnih prebivalcev te regije, kar v primerjavi z drugimi regijami ni bilo veliko; manj jih je odhajalo na delo v drugo regijo le iz osrednjeslovenske (10,3 %) in goriške (17,2 %).

Dohodki nižji od povprečja

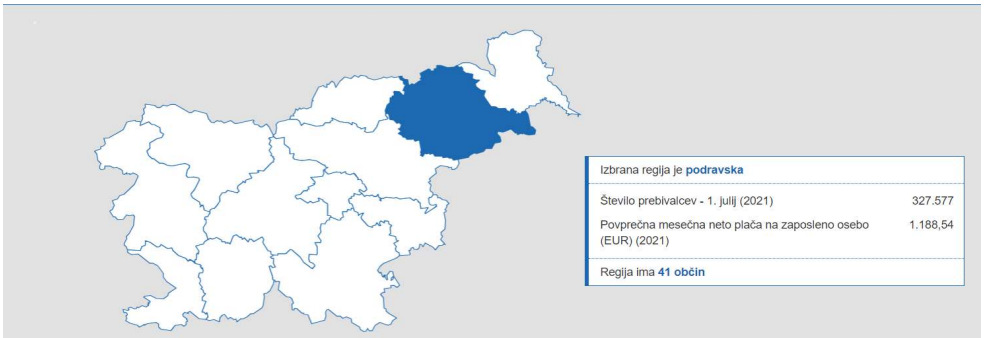
Povprečna mesečna neto plača zaposlenih v tej regiji je v 2021 znašala 1.189 EUR. Od povprečja v državi je bila nižja za 6 % oz. za 84 EUR. Podravska regija je v 2021 ustvarila 12,8 % BDP-ja Slovenije. BDP na prebivalca te regije pa je bil na osmem mestu med regijami. Tukaj je delovalo nekaj manj kot 28.200 podjetij; vsako je zaposlovalo povprečno 4,7 osebe.
Stopnja tveganja revščine je bila tukaj ena najvišjih, 14,1-odstotna. To pomeni, da je z dohodki, nižjimi od praga tveganja revščine, živelo 14,1 % oseb.

Delež ločeno zbranih komunalnih odpadkov nad povprečjem

V 2021 je tukaj nastalo 508 kg komunalnih odpadkov na prebivalca; ločeno so jih zbrali 74,7 % in se po deležu tako zbranih komunalnih odpadkov uvrstili na četrto mesto. Na 1.000 prebivalcev so imeli 552 osebnih avtomobilov; to je bilo 12 (na 1.000 prebivalcev) manj od povprečja v državi, avtomobili pa so bili stari 10,6 leta, kar je enako povprečju.

Sestavlja jo 41 občin

Več kot tretjina prebivalcev regije (34,4 %) je na sredini leta 2021 živela v občini Maribor (112.838). Najmanj prebivalcev je imela občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah (1.193). Občina Maribor je bila vodilna v regiji tudi po površini (meri 148 km^2) in gostoti poseljenosti (765 prebivalcev na km^2). Sledila je občina Miklavž na Dravskem polju (561 prebivalcev na km^2).



Slika 2: Podravska regija

PRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN

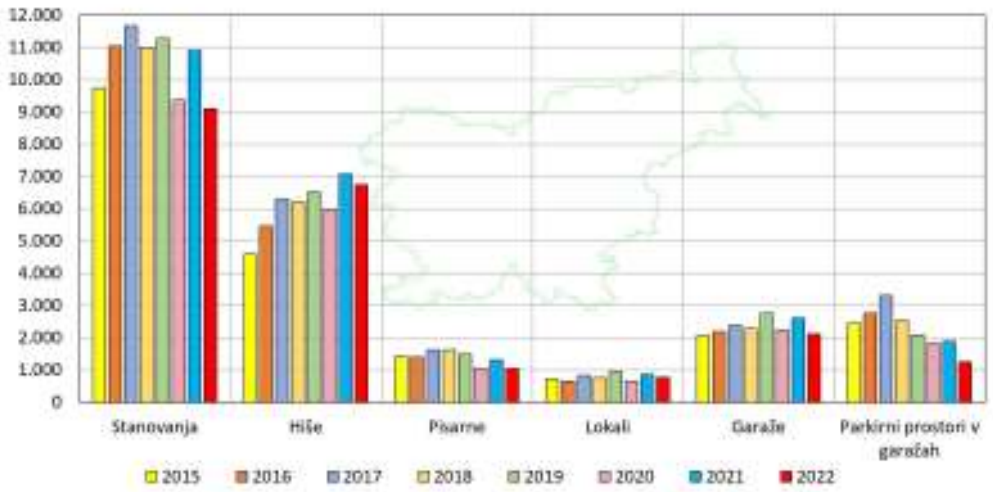
Po visoki rasti števila kupoprodaj v letu 2021, ki je sledila »kovidnemu letu 2020, se je po naši oceni število prodaj stanovanjskih nepremičnin na ravni države leta 2022 zmanjšalo za skoraj 10 odstotkov. Število prodaj poslovnih nepremičnin je upadlo za okoli 15 odstotkov, približno toliko pa tudi število prodaj parkirnih prostorov.

Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, izbrana leta 2015 – 2022

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2017	2019	2020	2021	2022
Stanovanjske skupaj	**14.340**	**17.949**	**17.781**	**15.339**	**17.971**	**15.852**
Stanovanja	9.747	11.662	11.271	9.362	10.905	9.105
Hiše	4.593	6.287	6.510	5.977	7.066	6.747
Poslovne skupaj	**2.156**	**2.455**	**2.438**	**1.710**	**2.163**	**1.806**
Pisarne	1.425	1.628	1.490	1.061	1.303	1.043
Lokali	731	827	948	649	860	763
Parkirni prostori skupaj	**4.509**	**5.698**	**4.837**	**4.069**	**4.502**	**3.360**
Garaže	2.072	2.387	2.749	2.234	2.607	2.109
Parkirni prostori v stavbah	2.437	3.311	2.088	1.835	1.895	1.251

Opombe:
- *Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;*
- *Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;*
- *Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije;*
- *Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali;*
- *Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih ir poslovnih stavb;*
- *Kot parkirni prostori v stavbah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih ir poslovnih stavb;*
- *Podatki za leto 2022 so še začasni.*

Slika 4: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, 2015 – 2022



STANOVANJSKE NEPREMIČNINE:

Glede na začasno število evidentiranih kupoprodaj za leto 2022 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 9.100 stanovanj in okoli 6.700 hiš. Prodaje samostojnih hiš so znašale 85 odstotkov vseh prodaj hiš, 15 odstotkov pa prodaje vrstnih hiš in tako imenovanih dvojčkov.

V primerjavi z letom 2021 se je tako število prodaj stanovanj zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, prodaj hiš pa le za okoli 2 odstotka, s tem da smo leta 2021 evidentirali sploh največje število prodaj hiš od začetka spremljanja leta 2007. Največji upad prodaj stanovanj je bilo zaznati v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, območje Bohinjskega jezera), kjer je bil ta v primerjavi z letom prej okoli 30-odstoten, v Novem mestu in njegovi okolici ter v Ljubljani in njeni južni okolici, kjer je bil upad več kot 20-odstoten. V večini mest in gosteje naseljenih območij je lani upadlo tudi število prodaj hiš, ponekod, na primer v Celju in v vzhodni okolici Ljubljane, pa se je to celo opazno
povečalo. V Ljubljani in Kranju z okolico je število prodaj hiš lani praktično stagniralo.

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin 2022

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, izbrana leta 2015 – 2022

SLOVENIJA	2015	2017	2019	2020	2021	2022
Stanovanja	**9.747**	**11.662**	**11.271**	**9.362**	**10.905**	**9.105**
Primarni trg	1.108	1.075	1.067	1.081	985	277
Sekundarni trg	8.639	10.587	10.204	8.281	9.920	8.828
Hiše	**4.593**	**6.287**	**6.510**	**5.977**	**7.066**	**6.747**
Primarni trg	74	96	101	125	207	51
Sekundarni trg	4.519	6.191	6.409	5.852	6.859	6.696

Opombe:
- Kot prodaje na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin;
- Kot prodaje na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin;
- Podatki za leto 2022 so še začasni.

- **PRIMARNI TRG**

Leta 2022 je bilo več kot 40 odstotkov hiš na primarnem trgu prodanih nedokončanih oziroma v tretji podaljšani ali četrti gradbeni fazi, medtem ko se je leta 2021 nedokončanih prodalo manj kot 30 odstotkov hiš. Največ nedokončanih hiš se je sicer prodalo leta 2016, dobrih 45 odstotkov, najmanj pa leta 2017, slabih 25 odstotkov. Glede prodaj stanovanjskih nepremičnin na primarnem trgu je treba še posebej upoštevati, da gre za začasne podatke, saj se evidentirajo z veliko večjim zamikom kot prodaje na sekundarnem trgu. Do tega prihaja tudi zaradi tega, ker se v fazi rasti trga oziroma, ki smo ji bili priča v zadnjih letih, ob premajhni ponudbi novogradenj v največjih mestih nove stanovanjske nepremičnine dejansko prodajo že v fazi gradnje, transakcije pa se evidentirajo šele po primopredaji kupcem. 16 Po nekaj letnem trendu zmanjševanja prodaje novih stanovanj, ki je bil posledica premajhne ponudbe novogradenj po vsej državi, je v prihodnje vendarle pričakovati večje število prodaj na primarnem trgu. Predvsem v Ljubljani, kjer je gradbena aktivnost v zadnjih letih zelo živahna, medtem ko je na ostalih območjih države bistveno manjša. Več kot polovico vseh prodaj novih stanovanjskih nepremičnin v državi smo lani evidentirali na območju Ljubljane. Na območju celotne države je trenutno po naših ocenah v gradnji približno 5500 stanovanjskih enot, ki bodo dokončane v naslednjih dveh do treh letih. Več kot 90 odstotkov teh enot predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, preostanek pa različne vrste stanovanjskih hiš. Približno tri četrtine stanovanj v gradnji predstavljajo stanovanja, ki

se gradijo za trg, četrtino pa neprofitna stanovanja. Skoraj polovica stanovanjskih enot za trg se trenutno gradi v Ljubljani (okoli 2600). Nekoliko večje število enot, po 600 do 700, je v gradnji tudi v Mariboru, v Celju in na območju Novega mesta. Če upoštevamo načrtovane novogradnje naj bi, ob predpostavki, da se uresničijo vsi napovedani projekti, v obdobju od treh do petih letih prišlo na primarni trg še dodatnih 7 do 8 tisoč stanovanjskih enot. Od tega skoraj 5000 v Ljubljani, več kot 1000 pa še v Kranju in v Kopru.

POSLOVNE NEPREMIČNINE:

Po naši oceni je bilo leta 2022 pri nas prodanih nekaj manj kot 1.100 pisarn in nekaj manj kot 800 lokalov. Okoli 75 odstotkov vseh prodaj lokalov so predstavljale prodaje trgovskih in storitvenih lokalov, okoli 25 odstotkov pa prodaje gostinskih lokalov. Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2021 leta 2022 prodanih za okoli 20 odstotkov manj pisarniških prostorov in za okoli 10 odstotkov manj lokalov.

PARKIRNI PROSTORI:

Glede na trenutno razpoložljive podatke ocenjujemo, da je bilo leta 2022 na ravni države prodanih okoli 2.300 zaprtih garaž in okoli 1.500 parkirnih prostorov v skupnih garažah oziroma garažnih hišah. Število prodaj garaž se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov, število prodaj parkirnih prostorov pa za okoli 20 odstotkov. 2.3 ŠTEVILO IN OBSEG PRODAJ ZEMLJIŠČ Za razliko od zemljišč za gradnjo stavb, katerih število prodaj je leta 2022 upadlo, tak

ŠTEVILO IN OBSEG PRODAJ ZEMLJIŠČ:

Za razliko od zemljišč za gradnjo stavb, katerih število prodaj je leta 2022 upadlo, tako kot za stanovanjske in poslovne nepremičnine, je število prodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč celo nekoliko zraslo.

Preglednica 5: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč[1] za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, izbrana leta 2015 – 2022

	2015	2017	2019	2020	2021	2022
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB						
Število kupoprodaj	3.843	5.384	5.710	6.024	8.162	6.611
Prodana površina (v hektarih)	440	621	653	695	921	695
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	7.456	8.498	9.129	8.279	9.304	9.012
Prodana površina (v hektarih)	5.795	6.582	5.616	4.351	6.722	4.876
GOZDNA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	2.285	2.786	3.378	2.894	3.517	3.568
Prodana površina (v hektarih)	3.186	5.846	5.186	4.985	4.750	5.634

Opombe:

- *Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb in zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, ne glede na njihov upravno-pravni status oziroma na komunalno opremljenost in gradbeno dovoljenje;*
- *Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi;*
- *Za eno prodajo zemljišča določene vrste šteje kupoprodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla;*
- *Za izračun prodanih površin so štete prodane površine vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki se pojavijo v evidentiranih poslih v določenem obdobju;*
- *Podatki za leto 2022 so še začasni.*

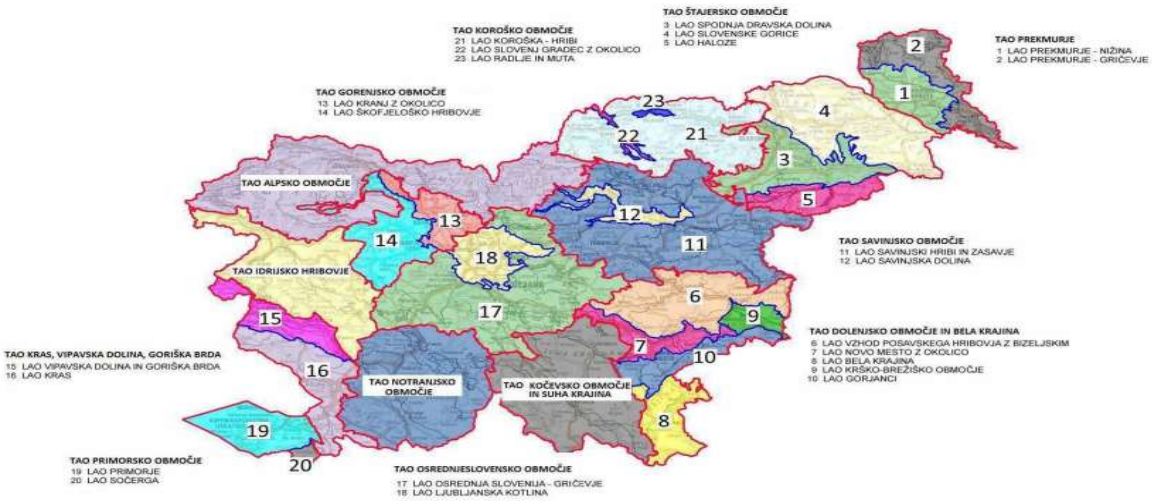
- **<u>ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB:</u>**

Po trendu rasti števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč, ki je bil v Sloveniji prisoten od leta 2015, posebno izrazit pa je bil leta 2021, ko je število realiziranih transakcij poskočilo kar za 35 odstotkov, se je leta 2022 ta trend obrnil, saj se je po naši oceni število transakcij zmanjšalo za več kot 15 odstotkov. Ocenjujemo, da je bilo lani prodano manj kot 6800 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 700 hektarov. Kar 87 odstotkov števila prodanih zemljišč oziroma 73 odstotkov skupne prodane površine zazidljivih zemljišč so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. En odstotek števila prodanih zemljišč oziroma skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Šest odstotkov prodanih zemljišč so predstavljala zemljišča za gradnjo industrijskih stavb, katerih delež v skupni prodani površini zazidljivih zemljišč je znašal 16 odstotkov. Pet odstotkov prodanih zemljišč oziroma 8 odstotkov skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo poslovnih stavb, preostanek pa zemljišča za gradnjo raznih drugih stavb.

- **<u>KMETIJSKA ZEMLJIŠČA:</u>**

Zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot kmetijska, pokrivajo okoli 35 odstotkov površine Slovenije. Vrednostno predstavljajo okoli 6 odstotkov slovenskega nepremičninskega fonda oziroma okoli 8,5 milijarde evrov. Več kot 80 odstotkov kmetijskih zemljišč je v lasti fizičnih oseb.

Slika 71: Tržna analitična območja (TAO) z lokalnimi analitičnimi območji (LAO) za kmetijska zemljišča



Na podlagi značilnosti ponudbe in povpraševanja po kmetijskih zemljiščih in razlik v trendih cen smo Slovenijo razdelili na 13 tržnih analitičnih območij za kmetijska zemljišča. Območja, kjer zaradi konfiguracije terena ali drugih naravnih in demografskih dejavnikov prihaja do večjih razlik v cenah kmetijskih zemljišč med posameznimi deli, smo razdelili še na ustrezna lokalna analitična območja, znotraj katerih je raven cen približno enaka.

Glede na kmetijske površine in število transakcij s kmetijskimi zemljišči lahko kot »kmetijska območja« države opredelimo pet tržnih analitičnih območjih, in sicer »Štajersko območje«, »Dolenjsko območje in Belo Krajino«, »Savinjsko območje«, »Osrednjeslovensko območje« in »Prekmurje«. V teh petih območjih se nahaja prek 60 odstotkov vseh kmetijskih površin in se praviloma opravi prek 70 odstotkov vseh transakcij z njimi. S slabih 120 tisoč hektari ima med obravnavanimi območji največji fond kmetijskih zemljišč Štajersko območje, ki je tudi po velikosti med največjimi. Daleč najmanjši fond kmetijskih zemljišč (dobrih 14 tisoč hektarov) pa ima Primorsko območje, ki je tudi po velikosti najmanjše. Največja gostota obdelovalne zemlje je v Prekmurju, ki je tako najbolj agrarno območje v državi, najmanjša pa na Alpskem območju.

Preglednica 164: Število in prodana površina kmetijskih zemljišč (v hektarih), Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Število prodaj	Prodana površina [ha]
SLOVENIJA	**9.012**	**4.876**
ŠTAJERSKO OBMOČJE	1.619	984
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	1.683	723
SAVINJSKO OBMOČJE	1.101	700
PREKMURJE	1.302	669
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	829	371
NOTRANJSKA	420	299
ALPSKO OBMOČJE	135	222
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	435	197
KOROŠKO OBMOČJE	207	177
KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	387	171
GORENJSKO OBMOČJE	316	170
IDRIJSKO HRIBOVJE	207	119
PRIMORSKO OBMOČJE	371	74

Opomba:
- *Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond kmetijskih zemljišč*

Kot običajno je bilo tudi leta 2022 največje število kupoprodaj kmetijskih zemljišč sklenjenih na območju Dolenjske in Bele Krajine. Po še začasnih podatkih jih je bilo okoli 1.700 oziroma približno toliko kot leto prej. Najmanj kupoprodaj je bilo kot običajno, sklenjenih na Alpskem območju, kjer smo jih zaenkrat evidentirali 135 oziroma še nekoliko manj kot leto prej. Tako kot že leto prej, je bila lani skupna prodana površina kmetijskih zemljišč prav tako največja na Štajerskem območju, najmanjša pa na Primorskem območju. Glede na skupno prodano površino zemljišč v primerjavi s celotno površino fonda kmetijskih zemljišč, je bil trg kmetijskih zemljišč kot po navadi tudi lani najbolj dejaven v Prekmurju. Izmed območij, ki smo jih opredelili kot kmetijska, pa je bil trg po tem kriteriju podpovprečno dejaven le na Osrednjeslovenskem območju.

Cene kmetijskih zemljišč so po različnih analitičnih območjih različne zaradi različnih naravnih in demografskih dejavnikov, kot so mikroklima, konfiguracija terena, kakovost prsti, gostota poseljenosti in podobno. Na območjih, kjer so kmetijska zemljišča praviloma najdražja, so bile cene zemljišč lani več kot petkrat višje kot na območjih, kjer so najcenejša. Na tržnih analitičnih območjih z ravninskimi in hribovitimi področji ali izrazitimi urbanimi in ruralnimi področji, ki smo jih v skladu s tem razdelili na lokalna analitična območja, so praviloma tudi občutne razlike v cenah zemljišč med lokalnimi analitičnimi območji. Praviloma so cene kmetijskih zemljišč najvišje na »Primorskem območju«. Poleg ugodne klime, ki omogoča razvoj intenzivnih kmetijskih panog kot sta vrtnarstvo in sadjarstvo, so razlog za visoke cene kmetijskih zemljišč na Primorskem tudi pogosti špekulativni nakupi kmetijskih zemljišč za druge namene, ter na splošno visoke cene nepremičnin na priobalnem področju.

Preglednica 165: Cene in površine prodanih kmetijskih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO) in lokalnih analitičnih območjih (LAO), leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m²)
SLOVENIJA	**2.207**	**1,14**	**1,80**	**2,71**	**3.300**
TAO ŠTAJERSKO OBMOČJE	**497**	**1,50**	**2,00**	**2,56**	**5.000**
LAO SLOVENSKE GORICE	253	1,29	1,80	2,30	5.200
LAO SPODNJA DRAVSKA DOLINA	198	2,00	2,50	2,98	4.600
LAO HALOZE	46	0,88	1,24	1,82	4.600
TAO DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	**450**	**1,00**	**1,30**	**2,00**	**3.000**
LAO VZHOD POSAVSKEGA HRIBOVJA Z BIZELJSKIM	123	1,00	1,30	1,77	3.800
LAO NOVO MESTO Z OKOLICO	91	1,24	1,98	2,56	3.200
LAO BELA KRAJINA	99	0,85	1,00	1,47	1.800
LAO KRŠKO-BREŽIŠKO OBMOČJE	71	1,00	1,22	1,52	3.800
LAO GORJANCI	66	1,00	1,49	2,26	2.400
TAO SAVINJSKO OBMOČJE	**188**	**1,53**	**2,50**	**3,50**	**3.500**
LAO SAVINJSKI HRIBI IN ZASAVJE	119	1,22	1,96	2,94	3.600
LAO SAVINJSKA DOLINA	69	2,50	3,16	4,01	3.400
TAO OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	**121**	**1,69**	**3,08**	**5,17**	**4.100**
LAO OSREDNJA SLOVENIJA - GRIČEVJE	81	1,50	2,19	3,50	3.900
LAO LJUBLJANSKA KOTLINA	40	4,30	6,00	6,97	4.900
TAO PREKMURJE	**447**	**1,01**	**1,42**	**1,85**	**3.000**
LAO PREKMURJE - NIŽINA	251	1,40	1,68	2,14	3.400
LAO PREKMURJE - GRIČEVJE	196	0,98	1,09	1,30	2.700
TAO KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	**108**	**1,74**	**2,47**	**3,50**	**2.400**
LAO VIPAVSKA DOLINA GORIŠKA BRDA	70	2,00	2,78	3,88	2.800
LAO KRAS	38	1,05	1,80	2,49	1.800
TAO NOTRANJSKA	**131**	**0,83**	**1,10**	**1,66**	**1.800**
TAO KOROŠKO OBMOČJE	**14**	**1,82**	**3,00**	**5,00**	**4.200**
LAO SLOVENJ GRADEC Z OKOLICO	5	-	-	-	-
LAO KOROŠKA - HRIBI	7	-	-	-	-
LAO RADLJE IN MUTA	2	-	-	-	-
TAO KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	**75**	**0,99**	**1,35**	**2,74**	**2.200**
TAO ALPSKO OBMOČJE	**8**	-	-	-	-
TAO GORENJSKO OBMOČJE	**72**	**4,00**	**5,36**	**6,53**	**3.700**
LAO KRANJ Z OKOLICO	50	5,00	6,00	7,00	3.400
LAO ŠKOFJELOŠKO HRIBOVJE	22	2,46	3,56	4,06	4.500
TAO IDRIJSKO HRIBOVJE	**26**	**1,21**	**2,00**	**2,97**	**1.500**
TAO PRIMORSKO OBMOČJE	**70**	**4,01**	**6,24**	**8,36**	**2.000**
LAO PRIMORJE	66	4,50	6,63	8,87	2.000
LAO SOČERGA	4	-	-	-	-

Opombe:
- *Podatki za TAO »Alpsko območje« ter LAO »Slovenj Gradec«, »Radlje, Muta«, »Koroška hribi« in »Sočerga« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.*
- *TAO »Notranjska«, »Suha Krajina, Kočevsko območje«, »Alpsko območje« in »Idrijsko hribovje« niso razdeljeni na LAO.*
- *Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond kmetijskih zemljišč.*

Leta 2022 je bila na ravni države srednja cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov 1,80 €/m2 . V primerjavi z letom 2021 se je zvišala kar za okoli 25 centov na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 3.300 kvadratnih metrov oziroma 100 kvadratnih metrov manj kot leto prej. Za leto 2022 smo največjo prodajo kmetijskih zemljišč evidentirali v okolici Kranja, kjer je bilo za okoli 420.000 evrov oziroma 11 €/m2 prodano okoli 3,8 hektarov veliko, prvovrstno kmetijsko zemljišče.

Med analitičnimi območji, ki smo jih opredelili kot kmetijska, so bile lani cene kmetijskih zemljišč najvišje na »Osrednjeslovenskem območju«. Kar je običajno zaradi bližine glavnega mesta, ki predstavlja največji trg za kmetijske proizvode, zaradi visokih cen nepremičnin na tem območju na splošno in tudi zaradi špekulativnih nakupov, ki povzročajo tudi velik razpon realiziranih cen. Srednja cena je lani znašala slabih 3,10 €/m2 oziroma okoli 60 centov več kot leto prej, večina zemljišč pa je bila prodana v razponu od 1,70 do 5,20 €/m2 . Na drugem mestu po cenah kmetijskih zemljišč med analitičnimi območji, ki smo jih opredelili kot kmetijska, je bilo leta 2022 »Savinjsko območje«. Srednja cena je bila 2,50 €/m2 oziroma okoli 40 centov več kot leto prej, večina zemljišč pa je bila prodana po ceni od 1,50 do 3,50 €/m2 . Nad slovenskim povprečjem so bile leta 2022 še cene kmetijskih zemljišč na »Štajerskem območju«. Srednja cena je bila 2,00 €/m2 , kar je približno toliko kot

leto prej. Večina zemljišč pa je bila prodana po ceni od 1,50 do 2,60 €/m2 . Cene kmetijskih zemljišč v »Prekmurju« so bile lani, kot po navadi, pod slovenskim povprečjem. Srednja cena je bila dobrih 1,40 €/m2 oziroma okoli 20 centov več kot leto prej. Večina zemljišč pa je bila prodana po ceni od 1,00 do 1,90 €/m2 . Najnižje med »kmetijskimi« območji so bile lani cene kmetijskih zemljišč na območju »Dolenjsko območje in Bela Krajina«, kjer je srednja cena znašala 1,30 €/m2 oziroma 10 centov več kot leta 2021. Večina zemljišč je bila prodana po ceni od 1,00 do 2,00 €/m2 .

Na ravni države so cene kmetijskih zemljišč leta 2022 v primerjavi z letom 2021 zrasle za 11 odstotkov oziroma za 5 odstotnih točk več kot leto prej. Najbolj so lani zrasle cene kmetijskih zemljišč v »Prekmurju« in sicer za 18 odstotkov. Med analitičnimi območji, ki smo jih opredelili kot kmetijska je po rasti cen sledilo »Osrednjeslovensko območje«, kjer je bila rast 11-odstotna, kar je enako povprečni rasti cen na ravni države. Le nekoliko manjša je bila lani rast cen kmetijskih zemljišč na analitičnem območju »Dolenjsko območje in Bela Krajina«, kjer je bila 10-odstotna, medtem ko je bila na »Štajerskem območju« in »Savinjskem območju« precej pod slovenskim povprečjem, le 4-odstotna.

Preglednica 166: Sprememba cen kmetijskih zemljišč, Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022 in obdobje 2015 – 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	2022/2021	2022/2015
SLOVENIJA	**11%**	**47%**
ŠTAJERSKO OBMOČJE	4%	43%
DOLENJSKO OBMOČJE IN BELA KRAJINA	10%	27%
SAVINJSKO OBMOČJE	4%	53%
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	11%	47%
PREKMURJE	18%	81%
KRAS, VIPAVSKA DOLINA, GORIŠKA BRDA	10%	28%
NOTRANJSKA	16%	35%
KOROŠKO OBMOČJE	12%	52%
KOČEVSKO OBMOČJE IN SUHA KRAJINA	15%	20%
GORENJSKO OBMOČJE	10%	21%

Opomba:
- *Podatki za TAO »Alpsko območje«, »Idrijsko hribovje« in »Primorsko območje« niso prikazani, ker vzorci prodaj niso dovolj reprezentativni in ne omogočajo verodostojne ocene trendov cen na teh območjih.*
- *Analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond kmetijskih zemljišč.*

V Sloveniji je že od obrata cen nepremičnin leta 2015 prisoten stalen trend rasti cen kmetijskih zemljišč. Trend rasti cen je bil sprva razmeroma zmeren, cene pa so bile tako na ravni države leta 2017 v primerjavi z letom 2015 višje za 5 odstotkov. Nato se je okrepil in cene zemljišč so bile, ne glede na epidemijo Covid-19, leta 2021 že za 32 odstotkov višje. Največjemu skoku cen kmetijskih zemljišč od leta 2015 pa smo bili priča prav v zadnjem letu.

Visoka oziroma nadpovprečna rast cen kmetijskih zemljišč v zadnjih letih je značilna tudi za »kmetijska« območja. Močno pa izstopa »Prekmurje«, kjer je bila kmetijska zemlja, glede na njeno kakovost, v primerjavi z ostalimi območji podcenjena in je cena kmetijskih zemljišč od leta 2015 zrasla za več kot 80 odstotkov. V »Osrednjeslovenskem območju« je bila rast cen kmetijskih zemljišč enaka

slovenskemu povprečju, 47-odstotna. Na »Štajerskem območju« je bila malo pod povprečjem, 43-odstotna. Na »Savinjskem območju« je bila na račun omenjenega statističnega padca cen v zadnjem letu že občutno podpovprečna (38-odstotna), na območju »Dolenjsko območje in Bela Krajina« pa so, na račun manjše rasti cen v Beli Krajini, cene od leta 2015 v povprečju zrasle »le« za 27 odstotkov.

- **GOZDNA ZEMLJIŠČA:**

Zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot gozdna, pokrivajo skoraj 60 odstotkov Slovenije. Vrednostno predstavljajo 3 odstotke slovenskega nepremičninskega premoženja oziroma okoli 5 milijard evrov. Več kot 70 odstotkov gozdnih zemljišč je v lasti fizičnih oseb.

Slika 74: Tržna analitična območja (TAO) za gozdna zemljišča

Na podlagi značilnosti ponudbe in povpraševanja in zaznanih razlik v trendih cen gozdnih zemljišč smo Slovenijo razdelili na 9 tržnih analitičnih območij za gozdna zemljišča.

Na podlagi značilnosti ponudbe in povpraševanja in zaznanih razlik v trendih cen gozdnih zemljišč smo Slovenijo razdelili na 9 tržnih analitičnih območij za gozdna zemljišča.

Med obravnavanimi območji ima daleč največji fond gozdnih zemljišč (skoraj 250 tisoč hektarov) območje »Severne Primorske in Notranjske«. Najmanjši fond (pod 100 tisoč hektari) imajo območje »Obale, Krasa in Goriških Brd« ter območji »Štajersko območje« in »Prekmursko območje«, ki imata največja deleža kmetijskih površin. Za trg gozdnih zemljišč je značilno, da lahko po območjih prodane površine med leti zelo nihajo, saj lahko že ena ali dve zelo veliki prodaji, do katerih občasno pride, odločilno vplivata na skupno prodano površino in povprečno ceno zemljišč na nekem območju.

Preglednica 167: Število in prodana površina gozdnih zemljišč (v hektarih), Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Število prodaj	Prodana površina [ha]
SLOVENIJA	**3.568**	**5.634**
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	407	727
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	323	976
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	573	1302
GORENJSKO OBMOČJE	282	844
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	545	635
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	331	426
OBALNO OBMOČJE, KRAS IN BRDA	268	183
ŠTAJERSKO OBMOČJE	458	365
PREKMURSKO OBMOČJE	381	176

Opomba:
- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond gozdnih zemljišč.

Lani je bilo največje število kupoprodaj gozdnih zemljišč sklenjenih na »Dolenjskem in Kočevskem območju«, kjer je bila daleč največja tudi skupna prodana površina prodanih zemljišč. Po številu realiziranih kupoprodaj je tesno sledilo območje »Posavsko hribovje in Haloze«, medtem ko je bilo glede na skupno prodano površino gozda na drugem mestu »Koroško in Savinjsko območje«. Najmanj kupoprodaj gozdnih zemljišč je bilo sklenjenih na območju »Obale, Krasa in Goriških Brd«, najmanjšo skupno površino prodanega gozda pa smo zabeležili na »Prekmurskem območju«. Glede na primerjavo skupne prodane površine s celotno površino fonda gozdnih zemljišč, ki bolje kot absolutne prodajne številke ponazarja dejavnost trga na določenem območju, je bil lani trg gozdnih zemljišč sicer najbolj dejaven na »Dolenjskem in Kočevskem območju« in »Prekmurskem območju«. Najmanj dejaven pa na območju »Obale, Krasa in Goriških Brd«.

Pri cenah gozdnih zemljišč je treba upoštevati, da so slovenske gozdove v zadnjih letih prizadejale razne naravne nesreče (žledolom, vetrolomi, snegolomi, pojav podlubnikov). Te so različno prizadele posamezna območja, tržne cene poškodovanih gozdov pa so seveda nižje od cen nepoškodovanih, kar seveda vpliva tudi na povprečne cene. Tako kot cene kmetijskih zemljišč, so tudi cene gozdnih zemljišč najvišje na Obali, ne glede na realno kakovost in lesni potencial gozda. Vzrok so na splošno visoke cene zemljišč na Obali in pogosti špekulativni nakupi gozdnih zemljišč za drugačno rabo.

Preglednica 168: Cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m²)
SLOVENIJA	**1.288**	**0,50**	**0,69**	**0,99**	**7.000**
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	177	0,59	0,75	0,95	6.500
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	104	0,60	0,80	1,00	10.000
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	318	0,50	0,63	0,90	7.300
GORENJSKO OBMOČJE	62	0,66	0,90	1,00	11.600
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	161	0,49	0,60	0,76	3.500
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	83	0,55	0,89	1,25	10.200
OBALNO OBMOČJE, KRAS IN BRDA	95	0,69	1,00	1,53	4.100
ŠTAJERSKO OBMOČJE	165	0,48	0,62	0,85	8.400
PREKMURSKO OBMOČJE	123	0,42	0,53	0,72	11.000

Opomba:
- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond gozdnih zemljišč.

Lani je bila na ravni države srednja cena gozdnih zemljišč slabih 0,70 €/m2 . V primerjavi z letom 2021 se je zvišala za slabih 10 centov na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 7000 kvadratnih metrov oziroma 100 kvadratnih metrov več kot leto prej. Največjo prodajo gozdnih zemljišč v letu 2022 smo zabeležili v bližini Novega Mesta, kjer je bilo za 3,2 milijona evrov oziroma 0,90 €/m2 prodanega skoraj 356 hektarov gozda.

Leta 2022 so bile cene gozdnih zemljišč kot običajno statistično najvišje na območju »Obale, Krasa in Goriških Brd«. Večina zemljišč se je prodala po ceni od 0,70 do 1,55 €/m2 . Po ravni cen so sledili »Gorenjsko območje«, »Osrednjeslovensko območje« in »Koroško in Savinjsko območje«, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 0,50 do 1,10 €/m2 . Nad slovenskim povprečjem so bile še cene gozda na »Severnoprimorskem in Notranjskem območju«, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 0,55 do 0,95 €/m2 . Malo pod povprečjem so bile cene na »Dolenjskem in Kočevskem območju«, »Štajerskem območju« in območju »Posavsko hribovje in Haloze«, kjer je bila večina zemljišč prodana po ceni od 0,50 do 0,90 €/m2 . Najnižje so bile na »Prekmurskem območju«, kjer se je večina zemljišč prodala po cenah od 0,40 do 0,70 €/m2 . V povprečju največja gozdna zemljišča so se lani prodajala na »Gorenjskem območju«, kjer je srednja površina prodanega zemljišča znašala 11600 kvadratnih metrov, najmanjša pa na območju »Posavsko hribovje in Haloze«, kjer je znašala 3500 kvadratnih metrov.

Na ravni države so cene gozdnih zemljišč leta 2022 v primerjavi z letom 2021 zrasle za 3 odstotke. Najbolj so lani zrasle cene gozdnih zemljišč na območju »Obale, Krasa in Goriških Brd« in sicer za 18 odstotkov. Po rasti cen je sledilo območje »Posavsko hribovje in Haloze«, kjer je bila rast 16-odstotna. Razmeroma visoka je bila še rast cen gozdnih zemljišč na »Koroškem in Savinjskem območju« in »Osrednjeslovenskem območju«, kjer so cene lani zrasle za 11 odstotkov. Na območjih Severne Primorske, Notranjske, Štajerske in Prekmurja je bila rast cen več ali manj povprečna oziroma od 3 do 5-odstotna, medtem ko so se cene gozda na

»Gorenjskem območju« in na »Dolenjskem in Kočevskem območju« lani celo znižale, za 2 oziroma za 4 odstotke.

Preglednica 169: Sprememba cen gozdnih zemljišč, Slovenija po analitičnih območjih (TAO), v letu 2022 in obdobju 2015 - 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	2022/2021	2022/2015
SLOVENIJA	**3%**	**20%**
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	5%	20%
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	11%	31%
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	-4%	14%
GORENJSKO OBMOČJE	-2%	12%
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	16%	26%
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	11%	37%
OBALNO OBMOČJE, KRAS IN BRDA	18%	27%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	4%	13%
PREKMURSKO OBMOČJE	3%	28%

Opomba:
- Tržna analitična območja so razvrščena padajoče glede na fond gozdnih zemljišč.

Na splošno je v zadnjih letih, tako kot za kmetijska zemljišča, tudi za gozdna prisoten trend rasti cen. Le da se je ta vzpostavil šele leta 2017 in je bil precej šibkejši kot za kmetijska zemljišča. Tako so bile cene gozdnih zemljišč leta 2022 v primerjavi z letom 2015 višje »le« za 20 odstotkov, medtem ko so bile cene kmetijskih zemljišč višje za skoraj polovico. Cene gozdnih zemljišč so v tem obdobju največ zrasle v prvem letu epidemije, leta 2020, in sicer za slabih 10 odstotkov. Nato pa so leta 2021 cene gozda na ravni države celo malenkostno padle, statistično za slabe 3 odstotke.

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE: PTUJSKO POLJE

Slika 65: Tržno analitično območje (TAO) Ptujsko polje in lokalna analitična območja (LAO)

OBSEG PRODAJ

Preglednica 149: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – št. prodaj
TAO PTUJSKO POLJE	**183**	**229**
LAO PTUJ	138	77
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	17	139
LAO KIDRIČEVO	17	5
LAO ORMOŽ	11	8

TRŽNE CENE

Preglednica 150: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	**142**	**1.210**	**1.490**	**1.800**	**1977**	**54**
LAO PTUJ	119	1.250	1.500	1.800	1977	54

Opomba:

- *Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.*

Preglednica 151: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	**131**	**74.000**	**120.000**	**150.000**	**1978**	**150**	**860**
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	72	65.000	89.000	134.000	1981	124	1.060
LAO PTUJ	51	100.000	131.000	175.000	1970	181	730

Opomba:

- *Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.*

GIBANJE CEN

Preglednica 152: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

	Stanovanja	Hiše
2015-2016	1%	0%
2015-2017	4%	4%
2015-2018	9%	8%
2015-2019	13%	10%
2015-2020	17%	13%
2015-2021	31%	25%
2015-2022	44%	50%

Preglednica 153: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2015-2016	1%	0%
2016-2017	3%	4%
2017-2018	5%	4%
2018-2019	4%	2%
2019-2020	4%	3%
2020-2021	12%	11%
2021-2022	10%	20%

Slika 66: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)

Vir: Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022

5.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČA

Načelo najgospodarnejše uporabe zemljišča pravi, da je najverjetnejša uporaba premoženja tista, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.
Zato je potrebno pri določanju najgospodarnejše uporabe zemljišča imeti v vidu posledice vplivov na uporabo in vrednost. V ta namen moram:

- preveriti zakonske podlage glede uporabe zemljišča in logične verjetne spremembe predpisov,
- preveriti in oceniti fizične možnosti uporabe zemljišča,
- preveriti izvedljivost projektov obnove, prenove in morebitnih drugih spremenjenih situacij,
- preveriti najgospodarnejšo uporabo,
- preveriti gospodarsko povpraševanje in ponudbo.

Nepremičnina, ki je predmet ocenitve predstavlja zemljišče za industrijsko rabo. Glede na namen cenitve in glede na navodila naročnika slednje ne izvedem.

6 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

6.1 IZHODIŠČA

Pri vrednotenju je preverjena primernost uporabe pristopov k oceni vrednosti nepremičnine. V danem primeru je, v skladu z točko 10.1 MSOV 105 uporabljeni način tržnih primerjav.

6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV– TRŽNI NAČIN

Tržni način oz. način tržnih primerjav nepremičnin predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Po tej metodi ocenjevalci vrednosti nepremičnin ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo se dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Na podlagi te analize se opravi selekcijo nepremičnin in izberemo nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjujemo tržno vrednost nepremičninskih pravic ocenjevane (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja.

Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

- v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu, in
- v značilnostih med njima

Če so razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino majhne, potem opravi cenilec prilagoditev primerljive nepremičnine ocenjevani. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi nepremičnini.
Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic po načinu primerljivih prodaj temelji na principu substitucije. Racionalni kupec naj ne bi bil pripravljeni plačati za določeno nepremičnino več kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine.
Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi načina primerljivih prodaj nepremičnin obsega:

- izbor prodajnih cen primerljivih prodaj nepremičnin na določenem trgu nepremičnin,
- izvedbo prilagoditev med vsako primerljivo nepremičnino in ocenjevano nepremičnino,
- ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih nepremičnin in
- ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic ocenjevane nepremičnine.

Metodo primerjave izvedemo v treh korakih:

1. Raziskava tržišča
2. Verifikacija podatkov o prodanih transakcijah

3. Izvedba prilagoditve.

RAZISKAVA TRŽIŠČA:
Podatke o prodaji primerljivih nepremičnin, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremičnine, čim bolj podobne in konkurenčne obravnavani nepremičnini si pridobim pri nepremičninskih agencijah. Za primerljive nepremičnine izberem nepremičnine, locirane na podobnih lokacijah ter podobne namembnosti in funkcionalnosti.

Podatke o ponudbenem trgu primerljivih nepremičnin sem preveril na raznih javnih portalih, vendar v danem trenutku ni nobene primerljive ponudbe.

VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH:
Pridobljene podatke smo preverili pri nepremičninski agenciji in ugotovim, da so bile primerljive nepremičnine prodane na odprtem trgu v normalnih okoliščinah, med neodvisnim prodajalcem in neodvisnim kupcem. To pomeni, da sta bili obe pogodbeni stranki zadostno informirani in ekonomsko racionalni ter da so bile pogodbe sklenjene brez pritiskov in da je bilo plačilo financirano na podoben način (s kreditom), kot je sicer veljalo na trgu.

IZVEDBA PRILAGODITEV:
Zaradi razlik med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami je potrebno na primerljivih nepremičninah izvesti prilagoditve. Prilagoditve opravim na primerljivih nepremičninah, kot bi vsaka izmed njih imela lastnosti ocenjevane nepremičnine. Prilagoditve so tiste karakteristike nepremičnine, ki povzročajo spremembo njene vrednosti.
Po MSOV so sestavine primerjave, ki jih je pri analizi primerljivih prodaj potrebno upoštevati sledeče: prenesene nepremičninske pravice, pogoji financiranja, prodajni pogoji, izdatki zabeleženi takoj po nakupu, tržni pogoji, lokacija, fizične značilnosti, gospodarske značilnosti, uporabnost in premične sestavine pri prodaji. Čeprav med osnovnimi sestavinami primerjav ni naveden čas prodaje, je le-ta pomemben kriterij primerjave, saj se cene na trgu neprestano spreminjajo. Prilagoditve se izvajajo na podlagi ocenjevanja razlik, katerega detajli so prepuščeni samemu ocenjevalcu. V splošnem ima proces prilagajanja tri osnovne oblike:
- absolutne prilagoditve,
- odstotkovne prilagoditve,
- vsesplošne prilagoditve.

V danem primeru glede na značilnosti primerljivih nepremičnin izvedemo odstotkovne prilagoditve. To izvajamo na osnovi prej navedenih lastnosti, ki vplivajo na vrednost. V spodnji tabeli prikazujem odstotkovne prilagoditve primerljivih nepremičnin.

Analiza trga prodaj zemljišč (zemljišča za industrijsko rabo, zemljišča za gradnjo prometne ali energetske infrastrukture, kmetijska zemljišča) na območju Kidričevega z okolico, prodanih v obdobju januar 2020 do julij 2023 (Vir: Arvio/Trgoskop3):

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina
#684636	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	426-987	Župečja Vas, Kidričevo	23.01.2023	10.663 €	3,80 €/m²	/	2.806,00 m² Z: 2.806,00 m² | DS: 0,00 m²
#679404	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	426-1083	Župečja Vas, Kidričevo	24.11.2022	31.000 €	3,25 €/m²	/	9.550,00 m² Z: 9.550,00 m² | DS: 0,00 m²
#673141	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	423-1370	Trnovec, Videm	03.10.2022	6.850 €	2,50 €/m²	/	2.740,00 m² Z: 2.740,00 m² | DS: 0,00 m²
#669323	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	397-621/38	Hajdina, Hajdina	02.09.2022	10.000 €	2,91 €/m²	/	3.438,00 m² Z: 3.438,00 m² | DS: 0,00 m²
#671730	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	397-621/34	Hajdina, Hajdina	28.07.2022	6.215 €	1,95 €/m²	/	3.187,00 m² Z: 3.187,00 m² | DS: 0,00 m²
#661272	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	425-1420	Lovrenc Na Dravskem Polju, Kidričevo	23.06.2022	24.286 €	3,50 €/m²	/	6.939,00 m² Z: 6.939,00 m² | DS: 0,00 m²
#662250	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	422-1191	Sela, Videm	13.06.2022	24.209 €	2,90 €/m²	/	8.348,00 m² Z: 8.348,00 m² | DS: 0,00 m²
#657305	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	397-631/1	Hajdina, Hajdina	30.05.2022	11.628 €	3,00 €/m²	/	3.876,00 m² Z: 3.876,00 m² | DS: 0,00 m²
#662112	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	426-994	Župečja Vas, Kidričevo	20.05.2022	6.500 €	2,93 €/m²	/	2.220,00 m² Z: 2.220,00 m² | DS: 0,00 m²
#656560	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	424-550/28	Apače, Kidričevo	10.05.2022	10.200 €	1,82 €/m²	/	5.608,00 m² Z: 5.608,00 m² | DS: 0,00 m²
#658661	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	424-334/20	Apače, Kidričevo	04.05.2022	12.000 €	2,31 €/m²	/	5.186,00 m² Z: 5.186,00 m² | DS: 0,00 m²
#652963	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	425-1347	Lovrenc Na Dravskem Polju, Kidričevo	23.04.2022	22.606 €	2,40 €/m²	/	9.419,00 m² Z: 9.419,00 m² | DS: 0,00 m²
#662842	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	422-1354	Sela, Videm	10.04.2022	19.084 €	2,71 €/m²	/	7.043,00 m² Z: 7.043,00 m² | DS: 0,00 m²
#662992	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	422-1355	Sela, Videm	10.04.2022	6.361 €	2,67 €/m²	/	2.381,00 m² Z: 2.381,00 m² | DS: 0,00 m²
#649824	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	424-164	Apače, Kidričevo	06.04.2022	7.207 €	2,80 €/m²	/	2.574,00 m² Z: 2.574,00 m² | DS: 0,00 m²
#648863	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	425-252/2	Lovrenc Na Dravskem Polju, Kidričevo	29.03.2022	10.000 €	2,50 €/m²	/	3.998,00 m² Z: 3.998,00 m² | DS: 0,00 m²
#650787	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	427-1481	Pleterje, Kidričevo	14.03.2022	47.979 €	3,30 €/m²	/	14.539,00 m² Z: 14.539,00 m² | DS: 0,00 m²
#644488	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	425-1354	Lovrenc Na Dravskem Polju, Kidričevo	10.02.2022	8.800 €	2,31 €/m²	/	3.816,00 m² Z: 3.816,00 m² | DS: 0,00 m²
#646112	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	427-399/4	Pleterje, Kidričevo	31.01.2022	13.500 €	1,93 €/m²	/	7.008,00 m² Z: 7.008,00 m² | DS: 0,00 m²
#642122	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetsko infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)	425-835/1	Lovrenc Na Dravskem Polju, Kidričevo	24.01.2022	16.495 €	3,64 €/m²	/	4.532,00 m² Z: 4.532,00 m² | DS: 0,00 m²
#639238	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	397-383/10	Hajdina, Hajdina	20.01.2022	5.320 €	2,50 €/m²	/	2.128,00 m² Z: 2.128,00 m² | DS: 0,00 m²
#646096	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	422-1358	Sela, Videm	12.01.2022	2.650 €	1,12 €/m²	/	2.367,00 m² Z: 2.367,00 m² | DS: 0,00 m²
#637558	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	424-550/77	Apače, Kidričevo	28.12.2021	12.500 €	5,17 €/m²	/	2.420,00 m² Z: 2.420,00 m² | DS: 0,00 m²
#634667	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	395-380/1	Hajdoše, Hajdina	02.11.2021	3.000 €	6,33 €/m²	/	474,00 m² Z: 474,00 m² | DS: 0,00 m²
#646096	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	422-1358	Sela, Videm	12.01.2022	2.650 €	1,12 €/m²	/	2.367,00 m² Z: 2.367,00 m² | DS: 0,00 m²
#637558	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	424-550/77	Apače, Kidričevo	28.12.2021	12.500 €	5,17 €/m²	/	2.420,00 m² Z: 2.420,00 m² | DS: 0,00 m²
#634667	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	395-380/1	Hajdoše, Hajdina	02.11.2021	3.000 €	6,33 €/m²	/	474,00 m² Z: 474,00 m² | DS: 0,00 m²
#583546	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	394-57	Gerečja Vas, Kidričevo	11.10.2021	3.284 €	2,00 €/m²	/	1.642,00 m² Z: 1.642,00 m² | DS: 0,00 m²
#628794	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	425-1085/1	Lovrenc Na Dravskem Polju, Kidričevo	10.10.2021	7.515 €	2,50 €/m²	/	3.006,00 m² Z: 3.006,00 m² | DS: 0,00 m²
#582402	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetsko infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo)	426-553/1	Župečja Vas, Kidričevo	27.09.2021	17.168 €	4,00 €/m²	/	4.292,00 m² Z: 4.292,00 m² | DS: 0,00 m²
#558896	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	425-1475	Lovrenc Na Dravskem Polju, Kidričevo	11.09.2021	8.186 €	2,40 €/m²	/	3.411,00 m² Z: 3.411,00 m² | DS: 0,00 m²
#555499	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	394-28/9	Gerečja Vas, Kidričevo	12.08.2021	6.770 €	2,60 €/m²	/	2.604,00 m² Z: 2.604,00 m² | DS: 0,00 m²
#555550	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	394-655/8	Gerečja Vas, Kidričevo	12.08.2021	13.398 €	2,60 €/m²	/	5.153,00 m² Z: 5.153,00 m² | DS: 0,00 m²

Zemljišča za industrijsko rabo: 976/1, 979/1, 980/1, 983/1, 984/1 in 987/1, vse k.o. 425 – Lovrenc na Dravskem polju

#550106	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	397-624/2	Hajdina, Hajdina	22.06.2021	2.000 €	14,39 €/m²	/	139,00 m² Z: 139,00 m² | DS: 0,00 m²
#549443	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	422-760/2	Sela, Videm	20.06.2021	10.602 €	1,80 €/m²	/	5.890,00 m² Z: 5.890,00 m² | DS: 0,00 m²
#549445	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	425-1146	Lovrenc Na Dravskem Polju, Kidričevo	19.06.2021	12.569 €	2,80 €/m²	/	4.489,00 m² Z: 4.489,00 m² | DS: 0,00 m²
#549755	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	425-1479	Lovrenc Na Dravskem Polju, Kidričevo	17.06.2021	22.338 €	2,00 €/m²	/	11.169,00 m² Z: 11.169,00 m² | DS: 0,00 m²
#548687	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	430-596	Cirkovce, Kidričevo	03.06.2021	3.489 €	1,00 €/m²	/	3.489,00 m² Z: 3.489,00 m² | DS: 0,00 m²
#540301	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	425-1416	Lovrenc Na Dravskem Polju, Kidričevo	15.04.2021	37.920 €	4,00 €/m²	/	9.480,00 m² Z: 9.480,00 m² | DS: 0,00 m²
#541441	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	394-878/2	Gerečja Vas, Kidričevo	14.04.2021	1.707 €	1,66 €/m²	/	1.031,00 m² Z: 1.031,00 m² | DS: 0,00 m²
#544815	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	424-375/2	Apače, Kidričevo	29.03.2021	3.910 €	1,80 €/m²	/	2.172,00 m² Z: 2.172,00 m² | DS: 0,00 m²
#536016	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	425-1252	Lovrenc Na Dravskem Polju, Kidričevo	20.03.2021	27.247 €	2,80 €/m²	/	9.731,00 m² Z: 9.731,00 m² | DS: 0,00 m²
#541804	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	397-673	Hajdina, Hajdina	12.03.2021	18.000 €	2,50 €/m²	/	7.211,00 m² Z: 7.211,00 m² | DS: 0,00 m²
#533282	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	396-27/2	Skorba, Hajdina	01.03.2021	7.190 €	2,50 €/m²	/	2.876,00 m² Z: 2.876,00 m² | DS: 0,00 m²
#532925	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	422-1192	Sela, Videm	19.02.2021	12.676 €	2,70 €/m²	/	4.695,00 m² Z: 4.695,00 m² | DS: 0,00 m²
#526094	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	425-1363	Lovrenc Na Dravskem Polju, Kidričevo	14.12.2020	62.885 €	2,50 €/m²	/	25.154,00 m² Z: 25.154,00 m² | DS: 0,00 m²
#523096	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	422-1221	Sela, Videm	25.11.2020	37.438 €	2,50 €/m²	/	14.972,00 m² Z: 14.972,00 m² | DS: 0,00 m²
#527151	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	396-67	Skorba, Hajdina	02.11.2020	20.455 €	2,50 €/m²	/	8.182,00 m² Z: 8.182,00 m² | DS: 0,00 m²
#512427	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	397-621/35	Hajdina, Hajdina	10.09.2020	8.000 €	2,42 €/m²	/	3.309,00 m² Z: 3.309,00 m² | DS: 0,00 m²
#511490	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	396-24	Skorba, Hajdina	25.07.2020	4.000 €	1,65 €/m²	/	2.431,00 m² Z: 2.431,00 m² | DS: 0,00 m²
#507853	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	394-1040	Gerečja Vas, Hajdina	20.07.2020	38.185 €	2,50 €/m²	/	15.274,00 m² Z: 15.274,00 m² | DS: 0,00 m²
#515082	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	422-1253	Sela, Videm	20.07.2020	4.800 €	1,04 €/m²	/	4.625,00 m² Z: 4.625,00 m² | DS: 0,00 m²
#501178	Zemljišče, na katerem je cesta ali parkirišče	394-750/2	Gerečja Vas, Kidričevo	11.06.2020	1.800 €	10,00 €/m²	/	180,00 m² Z: 180,00 m² | DS: 0,00 m²
#498424	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	428-1044	Mihovce, Kidričevo	19.05.2020	5.000 €	1,39 €/m²	/	3.588,00 m² Z: 3.588,00 m² | DS: 0,00 m²
#499674	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	396-201	Skorba, Hajdina	15.05.2020	8.650 €	2,50 €/m²	/	3.460,00 m² Z: 3.460,00 m² | DS: 0,00 m²
#498385	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	393-906	Slovenja Vas, Hajdina	05.05.2020	9.500 €	1,51 €/m²	/	6.279,00 m² Z: 6.279,00 m² | DS: 0,00 m²
#511446	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	394-641	Gerečja Vas, Hajdina	15.04.2020	3.200 €	1,96 €/m²	/	1.633,00 m² Z: 1.633,00 m² | DS: 0,00 m²
#492745	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	425-1436	Lovrenc Na Dravskem Polju, Kidričevo	08.03.2020	8.402 €	2,30 €/m²	/	3.653,00 m² Z: 3.653,00 m² | DS: 0,00 m²
#491854	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	426-861/33	Župečja Vas, Kidričevo	13.02.2020	30.000 €	2,46 €/m²	/	12.184,00 m² Z: 12.184,00 m² | DS: 0,00 m²
#490738	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	424-738	Apače, Kidričevo	11.02.2020	46.420 €	2,60 €/m²	/	17.854,00 m² Z: 17.854,00 m² | DS: 0,00 m²
#486468	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	425-1255	Lovrenc Na Dravskem Polju, Kidričevo	17.01.2020	71.272 €	2,70 €/m²	/	26.397,00 m² Z: 26.397,00 m² | DS: 0,00 m²

Ožji izbor transakcij:

Primerljiva prodaja 1:

Podatki o poslu

ID posla	582402
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	27.09.2021
Pogodbena bruto vrednost	17.168 €
Pogodbena neto vrednost	17.168 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Vsebina posla

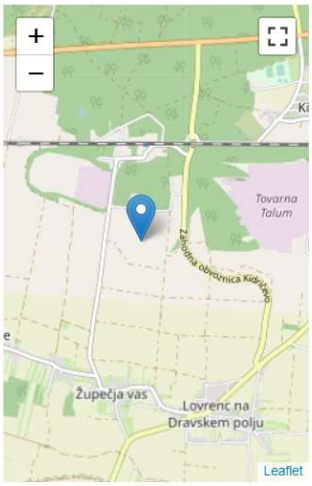
Nepremičnina	Pogodbena površina
426-553/1 - **ŽUPEČJA VAS, KIDRIČEVO** Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetsko infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo), površina parcele 4.292,00 m²	4.292,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 07.08.2023

Ortofoto posnetek

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Velikost
4.292 m²

Tip zemljišča
Stavbno zemljišče - infrastruktura

GURS ocena/m2
1 €/m²

Vir podatkov KN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 07.08.2023

Zemljevidi | Infrastruktura | GURS podatki | Občina | Ortofoto | Komunalna opremljenost

Podatki o parceli

Tip zemljišča	Stavbno zemljišče - infrastruktura
Občina	Kidričevo
Katastrska občina	ŽUPEČJA VAS
Šifra katastrske občine	426
Parcelna števila	553/1
Površina	4.292 m²
Boniteta zemljišča	45

Namenska raba	Območja energetske strukture - 100,0%
Dejanska raba	nedoločena raba - 96,1% kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov - 3,9%
Model vrednotenja	STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)
Vrednostna raven	5
Vrednost referenčne enote vrednotenja	7.200,00 €

Vir podatkov KN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 07.08.2023

Primerljiva prodaja 2:

Podatki o poslu

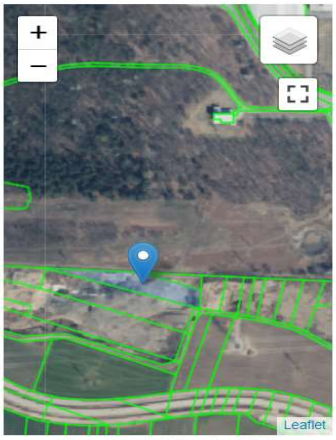
ID posla	642122
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	24.01.2022
Pogodbena bruto vrednost	16.495 €
Pogodbena neto vrednost	16.495 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Vsebina posla

Nepremičnina	Pogodbena površina
425-835/1 - **LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU, KIDRIČEVO** Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi prometno ali energetsko infrastrukturo (cesta, plinovod in drugo), površina parcele 4.532,00 m²	4.532,00 m²

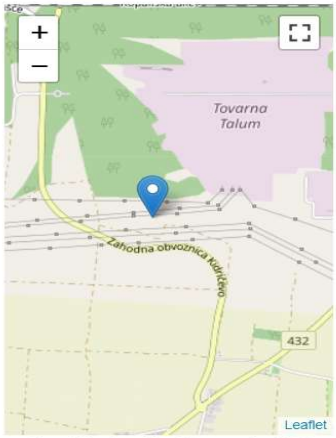
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 07.08.2023

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Velikost
4.532 m²

Tip zemljišča
Stavbno zemljišče

GURS ocena/m2
1 €/m²

Vir podatkov KN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 07.08.2023

Zemljevidi | Infrastruktura | GURS podatki | Občina | Ortofoto | Komunalna opremljenost

Podatki o parceli

Tip zemljišča	Stavbno zemljišče
Občina	Kidričevo
Katastrska občina	LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU
Šifra katastrske občine	425
Parcelna števila	835/1
Površina	4.532 m²
Boniteta zemljišča	-

Namenska raba	Površine za industrijo - 100,0%
Dejanska raba	neplodna zemljišča - 95,8% nedoločena raba - 4,2%
Model vrednotenja	STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)
Vrednostna raven	5
Vrednost referenčne enote vrednotenja	7.200,00 €

Vir podatkov KN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 07.08.2023

Primerljiva prodaja 3:

Podatki o poslu

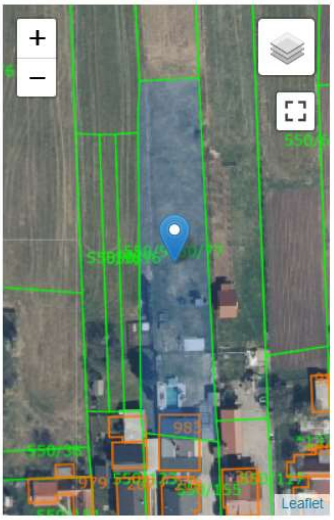
ID posla	637558
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	28.12.2021
Pogodbena bruto vrednost	12.500 €
Pogodbena neto vrednost	12.500 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Vsebina posla

Nepremičnina	Pogodbena površina
424-550/77 - **APAČE, KIDRIČEVO** Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 2.420,00 m²	2.420,00 m²

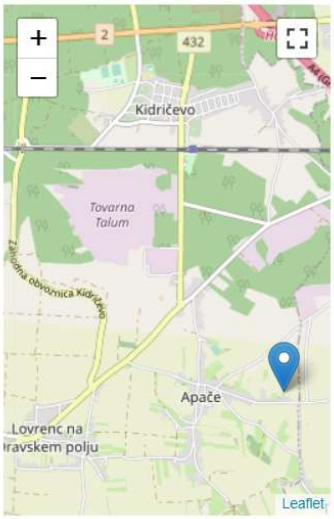
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 07.08.2023

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Velikost
2.420 m²

Tip zemljišča
Kmetijsko zemljišče

GURS ocena/m2
1 €/m²

Vir podatkov KN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 07.08.2023

Zemljevidi | Infrastruktura | GURS podatki | Občina | Ortofoto | Komunalna opremljenost

Podatki o parceli

Tip zemljišča	Kmetijsko zemljišče
Občina	Kidričevo
Katastrska občina	APAČE
Šifra katastrske občine	424
Parcelna števila	550/77
Površina	2.420 m²
Boniteta zemljišča	45

Namenska raba	Najboljša kmetijska zemljišča - 84,0% Površine podeželskega naselja - 16,0%
Dejanska raba	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov - 74,9% pozidana zemljišča - 17,6% pozidana zemljišča, tloris stavbe - 3,9% nedoločena raba - 3,6%
Deli stavb na parceli	424-983-1
Model vrednotenja	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)
Vrednostna raven	9
Vrednost referenčne enote vrednotenja	17.200,00 €

Prilagoditve sem/nisem izvedel pri naslednjih lastnostih:

- *Obseg pravic na nepremičnini:* vse tri transakcije obravnavajo prenos polne lastninske pravice, zato prilagoditev ne izvedem;
- *Davek:* v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. DDV in DPN nista upoštevana v prodajni ceni, zato prilagoditev ne izvedem;
- *Prodajni pogoji*: Pri izvedbi prilagoditev mi ni znano, da bi pri obravnavanih transakcijah prišlo do posebnostih pri prodajnih pogojih, saj so prodane na prostem trgu;
- *Vrsta transakcije*: gre za dejansko izvršene transakcije, prilagoditev ne izvedem;
- *Pogoji financiranja*: pri izvedbi prilagoditev mi ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnostih pri financiranju nepremičnin;
- *Časovna korekcija:* Pri datumu transakcije sem se oprl na letna poročila GURS-a ter izkušnje kolegov v nepremičninskih agencijah. Prilagoditev izvedem;
- *Lokacija v regiji in naselju*: zaradi podobnih mikrolokacij nepremičnin prilagoditev ne izvedem;
- *Velikost nepremičnin*: zemljišča so različnih velikosti, zato prilagoditve izvedem;
- *Stanje zemljišča*: vse primerljive nepremičnine so v podobnem stanju, zato prilagoditev ne izvedem;

Primerljive tržne prodaje zemljišč:

	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva prodaja 1		Primerljiva prodaja 2		Primerljiva prodaja 3	
ID nepremičnine	976/1, 979/1, 980/1, 983/1, 984/1 in 987/1, vse k.o. 425	553/1, k.o. 426		835/1, k.o. 425		550/77, k.o. 424	
Tip nepremičnine	Površine za industrijo	Območje energetske infrastrukture		Površine za industrijo		Kmetijsko zemljišče (mešana raba)	
Prodajna cena (EUR)		17.168,00 €		16.495,00 €		12.500,00 €	
Prodajna cena (m2)		4,00 €		3,64 €		5,17 €	
Obseg pravic	polna l. p.	polna l. p.	0,00%	polna l. p.	0,00%	polna l. p.	0,00%
Prodajni pogoji	tržni	tržni	0,00%	tržni	0,00%	tržni	0,00%
Vrsta transakcije	prodaja na p.t.	prodaja na p.t.	0,00%	prodaja na p.t.	0,00%	prodaja na p.t.	0,00%
Datum transakcije		27.09.2021	11,00%	24.01.2022	4,00%	28.12.2021	4,00%
Vmesna prilagoditev							
Lokacija v kraju	Lovrenc na Dr. Polju	Župečja vas	0,00%	Lovrenc na Dr. Polju	0,00%	Apače, Kidričevo	0,00%
NTP (m2)	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Površina zemljišča	8.118,00	4.292,00	0,00%	4.532,00	0,00%	2.420,00	-5,00%
Stanje okolice	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Dostop	Urejen	Podoben	0,00%	Podoben	0,00%	Javna cesta	0,00%
Parkiranje	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Leto izgradnje	-	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Kom. Opremljenost	Neopremljeno	Neopremljeno	0,00%	Neopremljeno	0,00%	Podobno	0,00%
Stanje zemljišča	Nevzdrževano	Podobno	0,00%	Podobno	0,00%	Podobno	0,00%
Skupaj prilagoditve			11,000%		4,00%		-1,000%
Indikacija vrednosti		4,44 €		3,79 €		5,11 €	
Ponder		1,78 €	40,00%	1,51 €	40,00%	1,02 €	20,00%
Ocena vrednosti	**4,30 EUR/m2**	Vrednost zemljišč se giblje med 3,79 in 5,11 EUR/m2: ponderirano 4,31 EUR/m2 (zaokr. 4,30 EUR/m2)					
	34.907,40 EUR						

<u>SKLEP:</u> Glede na predstavljene podatke ocenjujem, da znaša ocenjena vrednost nepremičnine na podlagi tržnih primerjav na dan 31.07.2023:

- **34.907,40 EUR oz. 4,30 EUR/m2.**

7 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Glede na tip ocenjevane nepremičnine, namen ocenjevanja vrednosti, tržni potencial ter izvedene analize sem skladno z določili Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) izvedel naslednji načina ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav.

Pridobljene so naslednje ocenjene vrednosti:

- Način tržnih primerjav: **34.907,40 EUR oz. 4,30 EUR/m2.**

Končna ocena vrednosti z utemeljitvijo

Za zaključek naj povem, da glede na namen ocene vrednosti, dajem največjo težo vrednosti, dobljeni po načinu tržnih primerjav. Slednji način daje relevantno oceno vrednosti in temelji na opazovanju trga in dejanskih poslih, izvedenih na prostem trgu.

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin:
Goran Krajnčič, univ. dipl. ekon.

8 LITERATURA IN VIRI

1. Pšunder, I., Torkar, M. (2007). *Vrednost nepremičninskih pravic,* Ljubljana 2007; Slovenski inštitut za revizijo.
2. International Valuation Standards Committee. (MSOV). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti.* Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo, 31.01.2022.
3. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/10, 91/12 in 02/15).
4. Slovenski računovodski standardi (2016). Uradni list RS, št. 74/2016. Pridobljeno s: http://www.si-revizija.si/sites/default/files/standardi/srs-2016-www.pdf.
1. SPS 8 : Pridobljeno: https://www.racunovodstvo.net/zakonodaja/predpis/11529/sps-8-ocenjevanje-vrednosti-za-racunovodsko-porocanje
2. International Accounting Standard Board, IASB. (2011). Fair value measurement. Pridobljeno s: https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs13
3. MRS 36: Pridobljeno s: https://www.racunovodja.com/clanki.asp?clanek=2840;
4. Mednarodni standardi računovodskega poročanja 13 – Merjenje poštene vrednosti. www.europarl.europa.eu/.../COM-AC_DRC(2012)D020962-01(ANN3)_SL.doc
5. Revija SIR*IUS: Revija za teorijo in prakso revizije, računovodstva, davkov, financ, ocenjevanja vrednosti in drugih sorodnih področij, Slovenski inštitut za revizijo: http://www.si-revizija.si/publikacije/revija-sirius.
6. Gradbeni Zakon (GZ-1): Uradni list RS št. 199/21, z dne 22.12.2021, veljaven od 1.6.2022.
7. Zakon o urejanju prostora – ZureP-3: Uradni list RS št. 199/21, z dne 22.12.2021, veljaven od 1.6.2022.
8. Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 37/2018, z dne 1.6.2018).
9. Presojanje skladnosti objekta s pogoji iz gradbenega dovoljenja. SIRIUS 06/2018, strokovna razlaga, stran 117-119. http://si-revizija.si/sir-ius/sir_ius_2018_06/sir/ius_2018/sir-ius-2018-06.pdf
10. Friedman, J. P., Ordway, N. (1989). *Income property appraisal and analysis.* New Jersey: Prentice Hall.
11. Koletnik, F. (2001). *Vrednotenje in trženje podjetij: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva preizkušeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.* Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
12. Pšunder, I. (2002). *Pristopi in metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva preizkušeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.* Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
13. Slovenski poslovnofinančni standardi 2 (2018). *Uradni list Republike Slovenije, št. 48/18 z dne 13.07.2018.*
14. Izhodiščne povprečne cene za oceno delne škode na stavbah, Ur.l.RS, 33/2005,
15. Šubic Kovač, M. (1997). *Vrednotenje stavbnih zemljišč*. Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo.
16. Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih, junij 1995
17. Turk, I., Černe, A. (2003). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti: šesta izdaja*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
18. Žlajpah, D. (2001). *Zbornik pripravljalnega seminarja kandidatov za sodne cenilce in izvedence gradbene stroke.* Ljubljana : ZSISCSGS.
19. Podatkovne baze geodetske uprave RS, Ministrstva za okolje in prostor, iObčine, PISO, ipd..
20. Pšunder I. (2009) Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic za namene zavarovanega posojanja, Zbornik referatov.
21. Uvrstitev pojma likvidacijske vrednosti v stroko ocenjevanja vrednosti in povezava z MSOV - iz prakse za prakso: SIR*IUS, strokovna revija Slovenskega inštituta za revizijo RS, maj 2013
22. Dr. Igor Pšunder: Mera kapitalizacije pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, revija SIRIUS, št. 05/2013 – september 2013;
23. IVSC, Strokovno informativno gradivo 1 – Diskontirani denarni tok, gradivo iz knjižnice Slovenskega inštituta za revizijo.

9 IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti poslovnih nepremičnin in svoje delo opravljam v skladu z MSOV;
- 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 preverjeni 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 sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljale 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 v naprej 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 pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju 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 (Ur. list 106/2010, 91/12 in 02/15).

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin:
Goran Krajnčič, univ. dipl. ekon.

Maribor, dne 08.08.2023

10 IZJAVA NAROČNIKA

Naročnik ocenjevanega poročila s podpisom potrjujem, da so vsi predani podatki, katere je zahteval izdelovalec, verodostojni in popolni ter da se ni vršil pritisk na izdelovalca ocenjevanega poročila.

11 KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO
Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54 Telefaks: 01 568 63 32

Številka: DON-1/22-219
Datum: 31. 5. 2022

Na podlagi 16. in 90. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 31. 5. 2022 izdal

O D L O Č B O.

GORANU KRAJNČIČU, rojenemu 4. julija 1980 v Mariboru, stanujočemu v Slovenski Bistrici, Cankarjeva ulica 3,

se izda

D O V O L J E N J E Z A O P R A V L J A N J E N A L O G P O O B L A Š Č E N E G A O C E N J E V A L C A V R E D N O S T I N E P R E M I Č N I N.

O b r a z l o ž i t e v

Goran Krajnčič je 27. 5. 2022 vložil zahtevek za izdajo dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz predloženih dokazil je razvidno, da Goran Krajnčič izpolnjuje pogoje iz prvega odstavka 90. člena Zakona o revidiranju, zato mu Slovenski inštitut za revizijo podeljuje dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

Na podlagi drugega odstavka 90. člena in drugega odstavka 48. člena Zakona o revidiranju velja dovoljenje za delo tri leta od dokončnosti odločbe. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Goran Krajnčič opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja, ki ga določi Inštitut.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vloži stranka tožbo v upravnem sporu pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vloži pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Taksa po tarifni številki 1 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 27. 5. 2022.

Postopek vodila:
Barbara Prelec

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO Ljubljana, Dunajska cesta 106

Vročeno:
- naslovniku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

12 PRILOGE

Priloga 1: Fotografije ocenjevane nepremičnine
Priloga 2: ZK izpisi

REPUBLIKA SLOVENIJA
VRHOVNO SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 3.8.2023 - 13:09:38

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 425 976/1

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU **parcela** 976/1 (ID 1695413)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 844238
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5883709000
   firma / naziv: OBČINA KIDRIČEVO
   naslov: Kopališka ulica 014, 2325 Kidričevo

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

1/1

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 3.8.2023 - 13:10:05

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 425 979/1

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU **parcela** 979/1 (ID 573366)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 845509
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5883709000
   firma / naziv: OBČINA KIDRIČEVO
   naslov: Kopališka ulica 014, 2325 Kidričevo

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
16011471	25.10.2013 12:38:48	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 16011471
čas začetka učinkovanja 25.10.2013 12:38:48
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 424 APAČE **parcela** 502/10 (ID 835806)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 533/896/mk z dne 15.10.2013 se vknjiži služnostna pravica postavitve, obratovanja, rekonstrukcije in vzdrževanja ter nadzora daljnovoda 110 kV Formin-Cirkovce ter hoje in vožnje z vsemi vozili, natančneje opisana v 2. členu te pogodbe.
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/3 (ID 7338019)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/4 (ID 7338020)
3. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/1 (ID 7338021)
4. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/2 (ID 7338022)
5. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/5 (ID 7338023)

zveza - ID osnovnega položaja:
845509

1/2

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 3.8.2023 - 13:10:41

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 425 980/1

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU **parcela** 980/1 (ID 4436352)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 845510
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5883709000
   firma / naziv: OBČINA KIDRIČEVO
   naslov: Kopališka ulica 014, 2325 Kidričevo

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
16011471	25.10.2013 12:38:48	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 16011471
čas začetka učinkovanja 25.10.2013 12:38:48
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 424 APAČE **parcela** 502/10 (ID 835806)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 533/896/mk z dne 15.10.2013 se vknjiži služnostna pravica postavitve, obratovanja, rekonstrukcije in vzdrževanja ter nadzora daljnovoda 110 kV Formin-Cirkovce ter hoje in vožnje z vsemi vozili, natančneje opisana v 2. členu te pogodbe.
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/3 (ID 7338019)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/4 (ID 7338020)
3. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/1 (ID 7338021)
4. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/2 (ID 7338022)
5. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/5 (ID 7338023)

zveza - ID osnovnega položaja:
845510

1/2

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 3.8.2023 - 13:11:02

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 425 983/1

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU **parcela** 983/1 (ID 4604206)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 845511
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5883709000
   firma / naziv: OBČINA KIDRIČEVO
   naslov: Kopališka ulica 014, 2325 Kidričevo

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
16011471	25.10.2013 12:38:48	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 16011471
čas začetka učinkovanja 25.10.2013 12:38:48
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 424 APAČE **parcela** 502/10 (ID 835806)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 533/896/mk z dne 15.10.2013 se vknjiži služnostna pravica postavitve, obratovanja, rekonstrukcije in vzdrževanja ter nadzora daljnovoda 110 kV Formin-Cirkovce ter hoje in vožnje z vsemi vozili, natančneje opisana v 2. členu te pogodbe.
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/3 (ID 7338019)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/4 (ID 7338020)
3. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/1 (ID 7338021)
4. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/2 (ID 7338022)
5. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/5 (ID 7338023)

zveza - ID osnovnega položaja:
845511

1/2

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

REPUBLIKA SLOVENIJA
VRHOVNO SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 3.8.2023 - 13:11:21

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 425 984/1

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU **parcela** 984/1 (ID 4940255)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 845512
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5883709000
   firma / naziv: OBČINA KIDRIČEVO
   naslov: Kopališka ulica 014, 2325 Kidričevo

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
16011471	25.10.2013 12:38:48	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
16279119	25.10.2013 13:08:38	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 16011471
čas začetka učinkovanja 25.10.2013 12:38:48
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 424 APAČE **parcela** 502/10 (ID 835806)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 533/896/mk z dne 15.10.2013 se vknjiži služnostna pravica postavitve, obratovanja, rekonstrukcije in vzdrževanja ter nadzora daljnovoda 110 kV Formin-Cirkovce ter hoje in vožnje z vsemi vozili, natančneje opisana v 2. členu te pogodbe.
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/3 (ID 7338019)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/4 (ID 7338020)
3. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/1 (ID 7338021)
4. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/2 (ID 7338022)
5. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/5 (ID 7338023)

1/2

zveza - ID osnovnega položaja:
845512

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 16279119
čas začetka učinkovanja 25.10.2013 13:08:38
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 424 APAČE **parcela** 364/1 (ID 4133409)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 534/896/mk z dne 15.10.2013 se vknjiži služnostna pravica postavitve, obratovanja, rekonstrukcije in vzdrževanja ter nadzora daljnovoda 220 kV Žerjavinec-Cirkovce ter hoje in vožnje z vsemi vozili, natančneje opisana v 2. členu te pogodbe.
imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/3 (ID 7338019)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/4 (ID 7338020)
3. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/1 (ID 7338021)
4. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/2 (ID 7338022)
5. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/5 (ID 7338023)

zveza - ID osnovnega položaja:
845512

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

2/2

REPUBLIKA SLOVENIJA
VRHOVNO SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 3.8.2023 - 13:11:42

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 425 987/1

katastrska občina 425 LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU **parcela** 987/1 (ID 909817)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 845513
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5883709000
   firma / naziv: OBČINA KIDRIČEVO
   naslov: Kopališka ulica 014, 2325 Kidričevo

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
16011471	25.10.2013 12:38:48	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
16279119	25.10.2013 13:08:38	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 16011471
čas začetka učinkovanja 25.10.2013 12:38:48
vrsta pravice / zaznambe 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 424 APAČE **parcela** 502/10 (ID 835806)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 533/896/mk z dne 15.10.2013 se vknjiži služnostna pravica postavitve, obratovanja, rekonstrukcije in vzdrževanja ter nadzora daljnovoda 110 kV Formin-Cirkovce ter hoje in vožnje z vsemi vozili, natančneje opisana v 2. členu te pogodbe.
imetnik:
1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/3 (ID 7338019)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/4 (ID 7338020)
3. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/1 (ID 7338021)
4. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/2 (ID 7338022)
5. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/5 (ID 7338023)

1/2

zveza - ID osnovnega položaja:
845513

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe	16279119
čas začetka učinkovanja	25.10.2013 13:08:38
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	**katastrska občina** 424 APAČE **parcela** 364/1 (ID 4133409)

podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 534/896/mk z dne 15.10.2013 se vknjiži služnostna pravica postavitve, obratovanja, rekonstrukcije in vzdrževanja ter nadzora daljnovoda 220 kV Žerjavinec-Cirkovce ter hoje in vožnje z vsemi vozili, natančneje opisana v 2. členu te pogodbe.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/3 (ID 7338019)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/4 (ID 7338020)
3. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/1 (ID 7338021)
4. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/2 (ID 7338022)
5. vsakokratni lastnik nepremičnine: **katastrska občina** 429 DRAGONJA VAS **parcela** 86/5 (ID 7338023)

zveza - ID osnovnega položaja:
845513

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

2/2