

POROČILO O OCENI

tržne vrednosti pravic na nepremičnini



Površine nadzemnega pridobivalnega prostora, Pleterje

ID oznaka zemljišč: 399/71, k.o. 427 – Pleterje

Slov. Bistrica, 12.04.2024

PREDMET POROČILA: Predmet ocenitve je zemljišče s parc. št.: 399/71, k.o. 427 – Pleterje.

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

LASTNIK NEPREMIČNINE: Cestno podjetje Ptuj d.d., Zagrebška cesta 49a, 2250 Ptuj.

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

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

DATUM OCENJEVANJA: 10.04.2024

DATUM OGLEDA: 09.04.2024

DATUM PRIPRAVE POROČILA: 12.04.2024

1 POVZETEK

Občina Kidričevo
Kopališka ulica 14

2325 Kidričevo

ZADEVA: Ocena tržne vrednosti lastninske pravice za namen potencialne prodaje zemljišča s parc. št. 399/71, k.o. 427 – Pleterje

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, upošteva je 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 je po vrsti namenske rabe: površine nadzemnega pridobivalnega prostora (100%) in je v celoti izrabljena (potekla koncesijska pogodba).

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 10.04.2024 znaša:

Ocenjena tržna vrednost ocenjevane nepremičnine (površina nadzemnega pridobivalnega prostora, ki je izkoriščena in jo je potrebno pogozditi) na podlagi tržnih primerjav na dan 10.04.2024:

- 1,05 EUR/m² neto oz. 18.205,95 EUR neto.

Utemeljitev 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, 12.04.2024

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	8
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	11
4	PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE	13
4.1	Identifikacija nepremičnine	13
4.2	Ogled nepremičnine	16
4.3	Opis ocenjevane nepremičnine	16
5	ANALIZA PODATKOV	17
5.1	Analiza okolja, soseske in lokacije ter trga nepremičnin	17
5.2	Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča	32
6	NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI	33
6.1	Izhodišča	33
6.2	Ocenjevanje vrednosti po načinu tržnih primerjav– TRŽNI NAČIN	33
7	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	41
8	LITERATURA IN VIRI	42
9	IZJAVA OCENJEVALCA	43
10	IZJAVA NAROČNIKA	44
11	KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA	45

12 PRILOGE.....	46
------------------------	-----------

3 IZHODIŠČA

3.1 PODATKI O IZVAJALCIH

Cenilno poročilo je izdelal pooblaščen 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

Cestno podjetje Ptuj d.d., Zagrebška cesta 49a, 2250 Ptuj

3.4 PODATKI O UPORABNIKU POROČILA

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

3.5 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Predmetna nepremičnina (zemljišče) je po vrsti namenske rabe: površine nadzemnega pridobivalnega prostora. Meja je urejena.

3.6 UPRAVNA DOVOLJENJA

Za predmetno nepremičnino je bila dne 10.05.2016 sklenjena Koncesijska pogodba za gospodarsko izkoriščanje mineralne surovine št. 0141-2/2014 in dne 25.01.2022 Dodatek št. 1 h Koncesijski pogodbi za gospodarsko izkoriščanje mineralne surovine št. 0141-2/2014, ki je potekel dne 10.11.2023.

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 ocenjevane nepremičnine (zemljišča) je mogoč preko zemljišča z ID znakom 427-902/2 (javno dobro) in fizično urejen (po gramozirani poti) preko zemljišča z ID znakom 427-399/72 (lastnik Cestno podjetje Ptuj d.d.).



Slika: dostop

3.8 SLUŽNOSTI IN BREMENA

Na ocenjevani nepremičnini so vknjižene naslednje služnosti in bremena:

- ID omejitve: 15024778 (402 - vknjižena maksimalna hipoteka);
- ID omejitve: 17524033 (401 - vknjižena hipoteka);
- ID omejitve: 20262276 (415 - vknjižena neprava stvarna služnost);
- ID omejitve: 20292408 (415 - vknjižena neprava stvarna služnost).

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 solastniškega dela zemljišča. 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, upošteva je definirano podlago vrednosti.

3.12 DATUM VREDNOSTI

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 10.04.2024.

3.13 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 12.04.2024.

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 uskladi 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 pooblaščenec 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 (ZFIPIPP) (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

Podatke in informacije sem prejel iz naslednjih virov:

- 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 razlastitve dela zemljišča.
- 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.
- Pooblaščen 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 pooblaščen ocenjevalec vrednosti dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu pooblaščen 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. Pooblaščen 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 pooblaščen 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 pooblaščen 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 nepremičnina (zemljišče) je:

a) po vrsti namenske rabe: površine nadzemnega pridobivalnega prostora (100%);

b) po vrsti dejanske rabe:

- gozdna zemljišča (2,3%),
- neplodna zemljišča (97,7%).

Meja je urejena.

ZEMLJIŠČE:



GURS izseki:

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 427 PLETERJE
 Parcelna številka: 399/71
 Površina parcele: 17.339 m²
 Urejena parcela: urejena
 Katastrski dohodek: 2,48 €
 Število bonitetnih točk: 45
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
gozdna zemljišča	2,3 %
neplodna zemljišča	97,7 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine nadzemnega pridobivalnega prostora	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
 Gozdno gospodarsko območje
 odprtost zemljišča rastiščni koeficient
 100 % 11

Upraviteljci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka / nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	CESTNO PODJETJE PTUJ D.D.	Ptuj, Zagrebška cesta 49 a, 2250 Ptuj	5143284000	5/100
P - pravi lastnik	CESTNO PODJETJE PTUJ D.D.	Ptuj, Zagrebška cesta 49 a, 2250 Ptuj	5143284000	95/100

S parcelo ni povezana nobena stavba.

Naslov in prostorske enote

Občina:	Kidričevo
Naselje:	Pleterje
Poštni okoliš:	Lovrenc na Dravskem polju
Upravna enota:	Ptuj
Šolski okoliš:	Podru. Š. Lovrenc na Dr. polju
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ptuj
Volilni okraj:	Volilni okraj Ptuj 3
DZ volišče:	GD Pleterje, Pleterje 33a
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 2
Lokalno volišče:	GD Pleterje, Pleterje 33a



katastrska občina 427 PLETERJE, parcela 399/71



Približno 60 m

Legenda oznak

	Parcela	123/47 Številka parcele
	Urejene meje	
	Meje katastrskih občin	

Informativno merilo 1 : 1500

	Tlorisi stavb	123 Številka stavbe
	Poligoni sestavin delov stavb	123-4 Številka dela stavbi sestavine

* 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

4.2 OGLED NEPREMIČNINE

Ogled nepremičnine sem opravil Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Goran Krajncič, univ. dipl. ekon., dne 09.04.2024.

4.3 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Predmetna nepremičnina/zemljišče obsega 17.339 m² površine. V naravi predstavlja izrabljeno zemljišče, ki se je skladno z že poteklo Koncesijsko pogodbo za gospodarsko izkoriščanje mineralne surovine št. 0141-2/2014 in sklenjenih Dodatkom št. 1 uporabljalo za izkop gramoza (proda).

Trenutno je predmetna nepremičnina večinoma poraščena s travo in grmovjem. Po besedah predstavnika Občine Kidričevo bi moralo biti zemljišče s strani koncesionarja pogozeno, kar pa ni izvedeno.

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 okrepila (2,4 %), vendar nekoliko manj, kot smo predvidevali jeseni (2,8 %). Na gospodarska gibanja bodo ugodno vplivali nadaljnja rast investicij, umirjanje inflacijskih pritiskov in okrevanje tujega povpraševanja, ki pa je nekoliko počasnejše od jesenskih pričakovanj. Pričakujemo okrevanje izvoza blaga po lanskem krčenju in nekoliko višjo rast dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih, na rast izvoza storitev pa bo vplivala predvsem rast s turizmom povezanih storitev. Rast v izvoznem sektorju bo omejevalo nadaljnje poslabšanje konkurenčnosti, ki je posledica povečanih domačih stroškovnih pritiskov, zlasti stroškov dela. Pričakujemo nadaljnjo rast investicij (4,2 %), spodbujeno z nadaljevanjem visoke investicijske aktivnosti države, povezane tudi z obnovo po poplavih in izvajanjem Načrta za okrevanje in odpornost, močno rastjo stanovanjskih investicij ter ponovno rastjo investicij v opremo in stroje ob okrevanju izvoza. Zasebna potrošnja se bo ob krepitvi realnih dohodkov in zaposlenosti zvišala za 1,6 %. Na rast zasebne potrošnje bodo vplivali visoka raven zaposlenosti, nadaljnja rast plač, nižji cenovni pritiski in večji optimizem potrošnikov. Razmeroma skromna pospešitev rasti glede na lani je v veliki meri metodološke narave, v povezavi z ukinitvijo dopolnilnega zdravstvenega zavarovanja in njegovim preoblikovanjem v obvezni zdravstveni prispevek. Bo pa ta sprememba pozitivno vplivala na rast državne potrošnje, ki se bo letos okrepila na 6,8 %. V prihodnjih dveh letih pričakujemo nekoliko višjo rast BDP (2,5 % leta 2025 in 2,6 % leta 2026). Višja rast izvoza (3,2 % leta 2025 in 4,2 % leta 2026) in povezanih dejavnosti bo sledila višji rasti tujega povpraševanja. Pričakujemo predvsem povečan izvoz visoko tehnološko zahtevnih dejavnosti (farmacija, proizvodnja IKT opreme), okrepil se bo tudi njihov prispevek k rasti dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih. Strukturne spremembe v evropski industriji pa bodo vplivale tudi na skromnejšo rast v slovenski avtomobilski industriji oz. v proizvodnji motornih vozil in nekaterih z njo povezanih dejavnostih. Z višjim izvozom bodo okrevale zasebne investicije v opremo in stroje. Nadaljevala se bo visoka investicijska aktivnost države, pričakujemo pa nekoliko nižjo rast stanovanjskih investicij. Rast zasebne potrošnje se bo okrepila na okoli 2 % ob nadaljnji realni rasti dohodkov in predvidoma nekoliko nižji stopnji varčevanja, ki pa bo ostala višja kot pred epidemijo. Povečano trošenje za t. i. nenujne dobrine in storitve (pohištvo, elektronika, turizem ipd.) bo vplivalo na rast prodaje v trgovini in gostinstvu ter kulturnih, razvedrilnih, osebnih in športnih storitvah. Po prehodno visoki rasti državne potrošnje v letu 2024 bo ta v letu 2025 ponovno zmernejša (okrog 2 %), nanjo pa bo vplivala predvsem nadaljnja rast zaposlenosti in izdatkov za zdravstvo ter postopna vzpostavitev sistema dolgotrajne oskrbe. V letu 2026 bo zaradi polne uveljavitve Zakona o dolgotrajni oskrbi rast državne potrošnje ponovno nekoliko okrepljena. Naraščanje zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta letos še umirila; tudi v prihodnjih letih bo vidnejšo rast zaposlovanja omejevalo

pomanjkanje delovne sile, povezano z demografskimi gibanji. Letos bo, kljub predvideni višji gospodarski rasti, rast zaposlenosti v povprečju leta 0,7- odstotna (lani 1,2 %), povprečno število registriranih brezposelnih pa bo podobno kot lani. Tudi v prihodnjih dveh letih se zaposlenost ne bo bistveno povečala, pomanjkanje delovne sile pa bodo nekoliko omilili nekateri ukrepi za lažje zaposlovanje in pridobivanje tuje delovne sile, ki bi jih bilo treba še okrepiti. Rast zaposlenosti bo namreč podobno kot v zadnjem letu izhajala predvsem iz zaposlovanja tujcev. Povprečna bruto plača se bo letos nominalno povišala za 6,9 % (realno za 4,1 %); realna rast se bo proti koncu obdobja napovedi postopno umirila. Rast plač bo v zasebnem sektorju tudi letos razmeroma visoka (nominalno 7,5 %). Na to bodo vplivali nadaljnji pritiski s trga dela ob pomanjkanju kadrov, krepitev teženj po ohranjanju kupne moči dohodka in tudi januarsko povišanje minimalne plače (za 4,2 %). V javnem sektorju bo na rast plač (nominalno 5,8 %), ki bo precej nižja kot lani, vplivala delna uskladitev plač z inflacijo sredi leta. V prihodnjih dveh letih se bo skupna rast plač umirila, kar bo posledica umirjanja cenovnih pritiskov in teženj podjetij za izboljšanje v zadnjih letih precej oslabiljene stroškovne konkurenčnosti. Napoved rasti bruto plač sicer spremljajo precejšnja tveganja, povezana predvsem z morebitno vztrajnostjo inflacije, večjimi pritiski s trga dela zaradi omejene ponudbe in izvedbo reforme plačnega sistema v javnem sektorju. Pričakujemo, da se bo inflacija večji del letošnjega leta postopoma umirjala, konec leta in predvidoma v začetku prihodnjega leta pa se bo zaradi učinka osnove in izteka preteklih ukrepov za zaježitev visokih cen energentov okrepila; ocenjujemo, da se bo 2 % približala leta 2026. Za leto 2024 predvidevamo nadaljnje umirjanje rasti cen storitev, ki pa bo ob nadaljnji rasti trošenja še razmeroma visoka. Še naprej se bo umirjala tudi rast cen hrane. Rast cen neenergetskega industrijskega blaga bo zmerna. Ob predpostavki razmeroma stabilnih cen energentov na svetovnem trgu bodo medletne rasti energentov v indeksu cen življenjskih potrebščin precej nihale zaradi izteka začasnih ukrepov za blaženje posledic energetske druginje. Večje učinke pričakujemo predvsem v letu 2025, ob upoštevanju ponovni uvedbi prispevka za OVE in SPTE. Konec leta 2024 se bo iztekel tudi ukrep regulacije cen električne energije, ki pa naj ob umirjanju razmer na energetskih trgih ne bi dodatno prispeval k inflaciji. Povprečna inflacija naj bi se tako letos znižala na 2,7 %, v letu 2025 pa naj bi se ob upoštevanju omenjenega izteka ukrepov, kljub umirjanju rasti cen v večini skupin blaga in storitev, povišala na 3,4 %. Leta 2026 naj bi se inflacija umirila na 2,2 %. Z uresničitvijo Pomladanske napovedi so povezane nekatere negotovosti, ki izhajajo iz geopolitičnih in gospodarskih razmer v mednarodnem okolju in lahko vplivajo na hitrost pričakovanega okrevanja ter umirjanja inflacije v trgovinskih partnericah. Negotovosti so prisotne tudi v domačem okolju in so povezane z vplivi poslabšane konkurenčnosti na izvozni sektor gospodarstva, zmožljivostmi za izvajanje visoke investicijske aktivnosti države v prihodnjih letih ter nedorečenostjo nekaterih reformnih ukrepov; nekaj je tudi možnosti za višjo rast od napovedane v osrednjem scenariju. Geopolitične negotovosti lahko letos upočasnijo gospodarsko okrevanje v najpomembnejših trgovinskih partnericah bolj, kot to predvideva osrednji scenarij. Zlasti zaostritev razmer na Bližnjem vzhodu, pa tudi v Ukrajini, bi lahko privedla do ponovnih ponudbenih šokov, kar bi imelo negativen vpliv tudi na izvozni del slovenskega gospodarstva. Poleg tega bi nanj lahko vplivali tudi morebitni okrepljeni stroškovni pritiski, ki bi poslabšali njegovo že sicer oslabiljeno konkurenčnost. Negotovost in tveganja v evrskem območju in v Sloveniji so povezana tudi z morebitno trdovratnostjo inflacije, kar bi omejevalo kupno moč gospodinjstev in vodilo k močnejšemu zaostrovanju monetarne politike oziroma k dlje časa povišanim obrestnim meram ter s tem negativno vplivalo na gospodarsko aktivnost in finančno stabilnost. Tudi širše gospodarske posledice lanskih

poplav, vezane predvsem na potek poplavlne obnove zaradi omejenih administrativnih in kadrovskih zmogljivosti (tudi v gradbeništvu), ostajajo negotove. So pa tudi možnosti za višjo gospodarsko rast. Te izhajajo zlasti iz morebitnega hitrejšega zniževanja inflacije, še uspešnejšega privabljanja delovne sile in učinkovitejšega črpanja sredstev EU skupaj z reformnimi ukrepi.

Tabela: Glavni makroekonomski agregati Slovenije

Glavni makroekonomski agregati Slovenije

	2023	Pomladanska napoved (februar 2024)		
		2024	2025	2026
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	1,6	2,4	2,5	2,6
BDP, nominalna rast v %	10,6	5,9	6,1	5,2
BDP, v mrd EUR, tekoče cene	63,1	66,8	70,9	74,6
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	-2,0	1,5	3,2	4,2
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	-5,1	3,7	4,0	4,2
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	2,8	-1,6	-0,4	0,1
Zasebna potrošnja, realna rast v %	1,3	1,6	2,0	1,9
Državna potrošnja, realna rast v %	2,4	6,8	1,9	3,8
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	9,5	4,2	4,0	3,5
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	-4,4	1,0	0,5	0,0
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	1,2	0,7	0,6	0,5
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	48,7	47,7	47,2	46,5
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	5,0	4,8	4,8	4,7
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	3,8*	3,8	3,8	3,7
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	9,7	6,9	5,7	4,6
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	2,1	4,1	2,2	2,3
- zasebni sektor	1,8	4,6	2,0	2,4
- javni sektor	2,7	3,0	2,7	2,0
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	0,4	1,7	1,8	2,2
PLAČILNOBILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR	2,8	1,5	1,2	1,1
- v primerjavi z BDP v %	4,4	2,3	1,6	1,5
CENE IN EFEKTIVNI TEČAJ				
Inflacija (dec./dec.), v %	4,2	3,1	3,1	2,1
Inflacija (povprečje leta), v %	7,4	2,7	3,4	2,2
Realni efektivni tečaj – deflator stroški dela na enoto proizvoda	5,7*	1,3	1,6	0,1
PREDPOSTAVKE				
Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partneric), realna rast v %	-0,9	1,8	3,0	3,1
BDP v evrskem območju, realna rast v %	0,5	0,7	1,4	1,5
Cena nafte Brent v USD/sod	82,5	79,7	75,8	73,0
Cene neenergetskih surovin v USD, rast	-10,7	-2,0	1,0	0,5
Razmerje USD za 1 EUR	1,082	1,088	1,088	1,088

Vir: za leto 2023 SURS (2024), BS (2024), ECB (2024a), EIA (2024), Eurostat (2024); za obdobje 2024–2026 napoved UMAR.
Opomba: * Ker podatek za zadnje četrtletje 2023 ob pripravi napovedi še ni bil na voljo, je podatek za leto 2023 ocena UMAR.

Vir. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2024, UMAR, marec 2024

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 živel 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 Ptuj, 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.

TRG NEPREMIČNIN V LETU 2023:

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov. Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov. Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali. Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za 9 odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za 6 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za 8 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 54 odstotkov. Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo

že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države. Visoke cene in obrestne mere še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, zato je pričakovati zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letošnjem letu. Če se bo upadanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami z nezmanjšano močjo nadaljevalo tudi letos, bomo lahko govorili o novi krizi nepremičninskega trga. Pričakovati je tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne gre pričakovati.

Obseg prodaje nepremičnin v letu 2023:

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2023 evidentirali okoli 28.200 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 3 milijarde evrov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 29 in 30 tisoč, njihova skupna vrednost pa med 3,1 in 3,2 milijarde evrov.

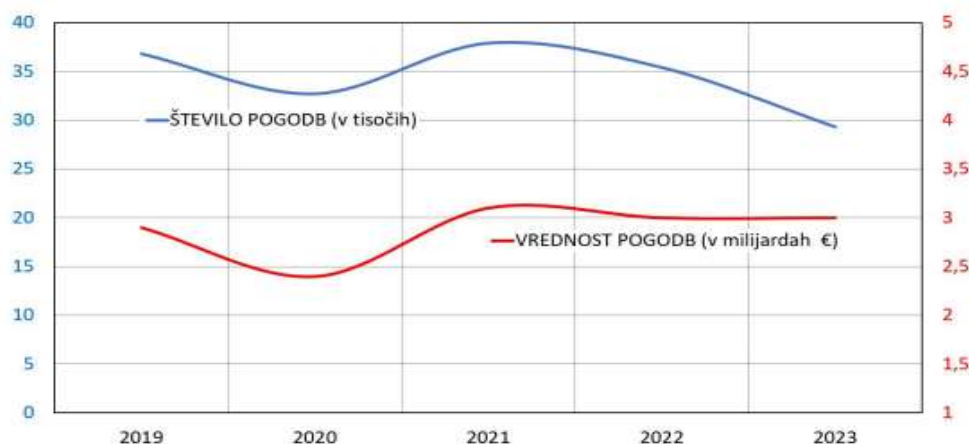
Preglednica 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019 – 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	36,8	32,7	37,9	35,4	28,2
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	2,9	2,4	3,1	3,0	3,0

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 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Od leta 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, se je to še drugo leto zapored zmanjšalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov. Njihova skupna vrednost pa je več ali manj stagnirala, kar gre pripisati občutni splošni rasti cen nepremičnin. V primerjavi z letom 2021 je bilo število sklenjenih pogodb manjše že za 20 do 25 odstotkov, za okoli 10 odstotkov manjše pa je bilo tudi v primerjavi s »kovidnim« letom 2020.

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2019 – 2023

Opomba:

- Število in vrednost pogodb za leto 2023 predstavljata oceni, ki predpostavljata, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih poslov z nepremičninami za leto 2023 še za 4 odstotke višje.

Po še začasnih podatkih je bila vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem) v letu 2023 okoli 2,2 milijarde evrov, kar je predstavljalo dobrih 71 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2022 se je delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa povečal za okoli 5 odstotkov. Predvsem na račun zmanjšanja deleža zemljišč za gradnjo stavb, ki se je v primerjavi z letom prej zmanjšal za več kot četrtino, kar je posledica občutnega zmanjšanja trgovanja z zazidljivimi zemljišči v lanskem letu.

Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2023

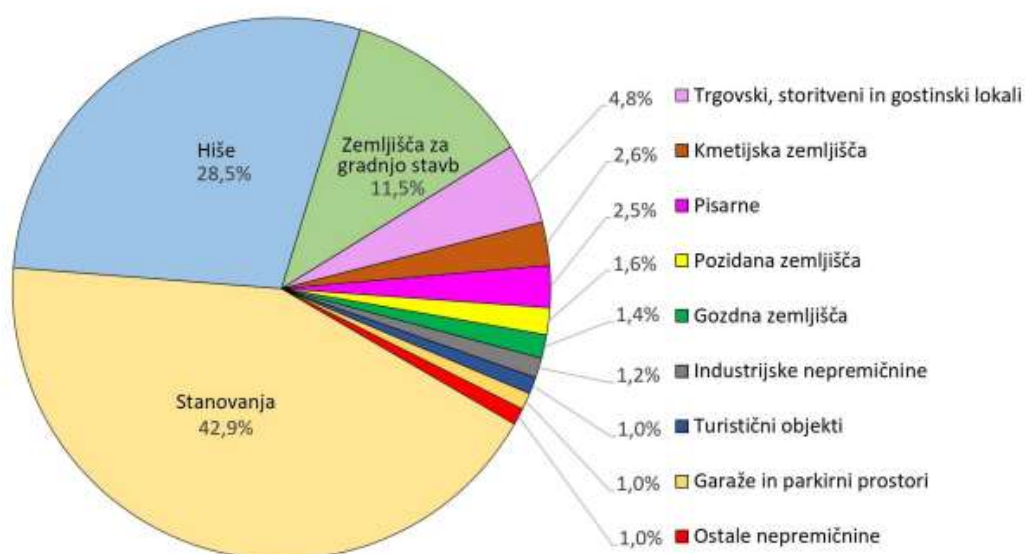
VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.286	42,8%
Hiše	856	28,5%
Zemljišča za gradnjo stavb	346	11,5%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	143	4,8%
Kmetijska zemljišča	80	2,6%
Pisarne	74	2,5%
Pozidana zemljišča	49	1,6%
Gozdna zemljišča	42	1,4%
Industrijske nepremičnine	37	1,2%
Turistični objekti	31	1,0%
Garaže in parkirni prostori	30	1,0%
Ostale nepremičnine	29	1,0%

Vrednostno je v letu 2023 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal skoraj 2,5 milijarde evrov oziroma 83 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 254 milijonov evrov oziroma 9 odstotkov celotnega prometa,

skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 122 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa.

Deleža skupnega prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči se v primerjavi z letom prej praktično nista spremenila. Pri tem se je opazno povečala vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, med tem ko se je ustrezno zmanjšala vrednost prometa s pisarniškimi prostori. Omeniti velja še občutno povečanje vrednosti prometa z garažami in parkirnimi prostori, ki je predvsem posledica večjega števila kupoprodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah, ki so bili prodani z novozgrajenimi stanovanji.

Slika 2: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2023



Prodaje stanovanjskih in poslovnih nepremičnin:

Po skokoviti rasti števila prodaj nepremičnin, ki je sledila »kovidnemu« letu 2020, je število prodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin upadlo že drugo leto zapored.

Stanovanjske nepremičnine

Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2023 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 8.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.500 stanovanjskih hiš. Po naši oceni se je v letu 2023 število prodaj stanovanj na ravni države v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa kar za 25 do 30 odstotkov. Število prodaj stanovanjskih hiš se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo še bolj, in sicer za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa prav tako kot za stanovanja, za 25 do 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2020 je bilo število prodaj stanovanj manjše za okoli 15 odstotkov, število prodaj hiš pa za okoli 10 odstotkov.

Poslovne nepremičnine

Ocenjujemo, da je bilo lani na ravni države sklenjenih okoli 900 kupoprodajnih poslov za pisarne in okoli 600 za lokale. Število prodaj pisarn, kot tudi lokalov, se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov. V primerjavi z letom 2020 je bilo število prodaj pisarn manjše za 15 do 20 odstotkov, lokalov pa za 5 do 10 odstotkov.

Parkirni prostori

Lani je bilo, po naši oceni, prodanih nekaj manj kot 1900 različnih vrst garaž in nekaj manj kot 2000 parkirnih prostorov v skupnih gražah. Število prodaj garaž se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi z letom 2020 za okoli 15 odstotkov. Med vsemi vrstami stanovanjskih oziroma poslovnih nepremičnin se je v primerjavi z letom 2022 število prodaj povečalo le za parkirne prostore v garažah, pa še to predvsem na račun izrednega, več kot 30-odstotnega padca števila prodaj v letu 2022. Število prodaj parkirnih prostorov v garažah se je tako leta 2023 v primerjavi z letom 2022 povečalo za okoli 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše za 10 do 15 odstotkov.

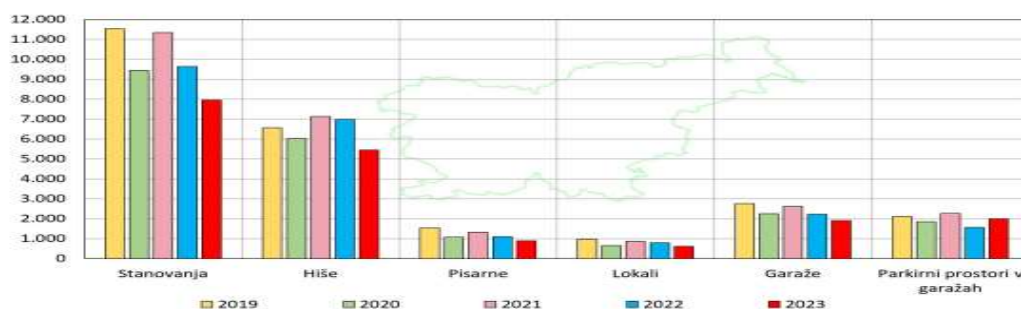
Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov v stavbah, Slovenija, 2019 – 2023

VRSTA NEPREMIČNINE	2019	2020	2021	2022	2023
Stanovanjske skupaj	18.087	15.466	18.461	16.610	12.876
Stanovanja	11.528	9.435	11.335	9.629	7.639
Hiše	6.559	6.031	7.126	6.981	5.237
Poslovne skupaj	2.499	1.723	2.185	1.888	1.437
Pisarne	1.535	1.070	1.318	1.099	858
Lokali	964	653	867	789	579
Parkirni prostori skupaj	4.871	4.098	4.888	3.777	3.750
Garaže	2.762	2.246	2.618	2.220	1.828
Parkirni prostori v garažah	2.109	1.852	2.270	1.557	1.922

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 skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Kot parkirni prostori v garažah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Podatki za leto 2023 so še začasni.

Slika 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, 2019 – 2023



Opomba:

- Število prodaj za leto 2023 predstavlja ocena, ki predpostavlja, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih prodaj nepremičnin za leto 2023 še do 4 odstotke večje.

Prodaje zemljišč:

Tako kot s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami je v letu 2023 upadel tudi obseg trgovanja z vsemi vrstami zemljišč.

Zemljišča za gradnjo stavb

Na podlagi preliminarних podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 5200 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 530 hektarov. Potem, ko je obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb v letu 2021 v Sloveniji dosegel vrh, je število prodaj v letu 2023 že drugo leto zapored občutno padlo. Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2022, predvsem na račun manjše prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, število prodaj manjše za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa že za okoli 40 odstotkov.

Kmetijska in gozdna zemljišča

Po naši oceni je bilo lani prodanih okoli 7800 kmetijskih in okoli 3400 gozdnih zemljišč. Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč je bila okoli 4100 hektarov, gozdnih pa 5400. Potem, ko je v nasprotju z zemljišči za gradnjo stavb število prodaj kmetijskih zemljišč v letu 2022 stagniralo, gozdnih zemljišč pa celo nekoliko zraslo, se je leta 2023 v primerjavi z letom 2022 število prodaj kmetijskih zemljišč na ravni države zmanjšalo za okoli 20 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za okoli 10 odstotkov.

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč¹ za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2019 – 2023

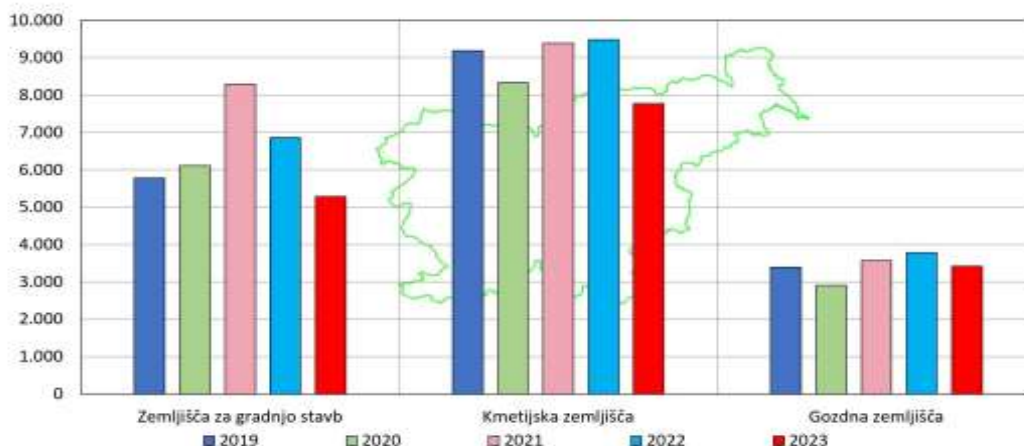
VRSTA ZEMLJIŠČA	2019	2020	2021	2022	2023
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB					
Število prodaj	5.782	6.109	8.285	6.865	5.179
Prodana površina (v hektarih)	660	699	934	725	518
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	9.182	8.335	9.386	9.482	7.397
Prodana površina (v hektarih)	5.638	4.365	6.753	5.112	3.917
GOZDNA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	3.397	2.915	3.576	3.788	3.257
Prodana površina (v hektarih)	5.323	5.033	4.801	6.000	5.211

Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo več-stanovanjskih zgradb, 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 prodaja 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 2023 so še začasni.

¹ Zaradi velikih razlik v velikosti prodanih zemljišč so za vse obravnavane vrste zemljišč pogosta velika medletna nihanja v skupni prodani površini. Zato gibanje števila prodaj v primerjavi z gibanjem skupne površine prodanih zemljišč bolje ponazarja dejavnost trga za posamezno vrsto zemljišča.

Slika 4: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2019 – 2023



Opomba:

- Število prodaj za leto 2023 predstavlja ocena, ki predpostavlja, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih prodaj za leto 2023 za zemljišča za gradnjo stavb še do 2 odstotka večje, za kmetijska in gozdna zemljišča pa do 5 odstotkov večje.

Gozdna zemljišča

Zemljišča, ki so po namenski rabi evidentirana kot gozdna, pokrivajo skoraj 60 odstotkov površine Slovenije. Po zadnji oceni skupna vrednost gozdnih zemljišč znaša okoli 6,5 milijarde evrov, kar predstavlja 3 odstotke skupne vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda. V lasti fizičnih oseb je okoli 70 odstotkov gozdnih površin, v lasti države in občin jih je okoli 25 odstotkov in v lasti ostalih pravnih oseb okoli 5 odstotkov. Pretežno lastništvo fizičnih oseb je pozitivno za ponudbo oziroma tržno konkurenco, slabše pa je za dolgoročno gospodarjenje z gozdom, v smislu spravila lesa.

Slika 73: Tržna analitična območja (TAO) za gozdna zemljišča



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

Glede na namensko rabo zemljišč je skupna površina gozdnih zemljišč v Sloveniji konec leta 2023 znašala okoli 1,13 milijona hektarov. Med našimi analitičnimi območji ima največjo površino gozdnih zemljišč »Severnoprimorsko in notranjsko območje«, in sicer slabih 245 tisoč hektarov, kar predstavlja 22 odstotkov celotnega fonda gozdnih zemljišč v Sloveniji. Sledita »Koroško in Savinjsko območje« z dobrimi 190 tisoč hektari (17 odstotkov fonda) in »Dolenjsko in Kočevsko območje« z dobrimi 175 tisoč hektari (16 odstotkov fonda). »Gorenjsko območje« ima slabih 147 tisoč hektarov gozda (13 odstotkov fonda), »Posavsko hribovje« dobrih 113 tisoč hektarov (10 odstotkov fonda), »Osrednjeslovensko območje« dobrih 103 tisoč hektarov (9 odstotkov fonda), »Obala, Kras in Goriška Brda« dobrih 76 tisoč hektarov (7 odstotkov fonda), »Štajersko območje« dobrih 56 tisoč hektarov (5 odstotkov fonda) in najmanj »Prekmursko območje«, dobrih 26 tisoč hektarov oziroma le 2 odstotka celotnega fonda gozdnih zemljišč.

Preglednica 169: Površina fonda, število in prodana površina gozdnih zemljišč (v hektarih), Slovenija po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Površina fonda [ha]	Površina prodaj [ha]	Število prodaj
SLOVENIJA	1.131.530	5.211	3.257
SEVERNOPRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	244.576	1.452	445
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	190.270	538	233
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	175.445	687	501
GORENJSKO OBMOČJE	146.619	503	264
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	112.290	843	493
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	103.184	524	316
OBALA, KRAS, BRDA	76.383	234	302
ŠTAJERSKO OBMOČJE	56.401	289	423
PREKMURSKO OBMOČJE	26.360	141	280
ALPSKO OBMOČJE	29.603	147	138
GORENJSKO OBMOČJE	29.069	100	242
IDRIJSKO HRIBOVJE	25.528	221	176
PRIMORSKO OBMOČJE	14.258	43	267

Opomba:

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

Za trg gozdnih zemljišč je značilno, da lahko skupna prodana površina na posameznem območju med leti zelo niha, saj lahko že ena ali dve zelo veliki prodaji, do katerih občasno pride, odločilno vplivata na skupno prodano površino in posledično tudi na povprečno ceno zemljišč na nekem območju. Glede na velikost fonda gozdnih zemljišč je bil v letu 2023 daleč najbolj dejaven trg na območju »Posavsko hribovje in Haloze«, kjer je skupna prodana površina prodanih zemljišč znašala dobrih 800 hektarov, evidentirali pa smo okoli 500 kupoprodaj. Po dejavnosti trga je sledilo »Severnoprimorsko in Notranjsko območje«, kjer je bilo prodanih blizu 1.500 hektarov gozda, evidentirali pa smo okoli 450 kupoprodaj. Dejavnost trga na »Osrednjeslovenskem območju«, »Štajerskem območju« in »Prekmurskem območju« je bila lani povprečna, medtem ko je bila na »Dolenjskem in Kočevskem območju« malo pod slovenskim povprečjem, na območju »Obala, Kras, Goriška Brda«, »Gorenjskem območju« in na »Koroškem in Savinjskem območju« pa je bila občutno pod povprečjem.

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 in gibanje cen gozdnih zemljišč. Za natančnejše analize vpliva naravnih nesreč na cene gozdnih zemljišč pa je preteklo obdobje zaenkrat prekratko.

Preglednica 170: Cene in površine prodanih gozdnih zemljišč, po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023

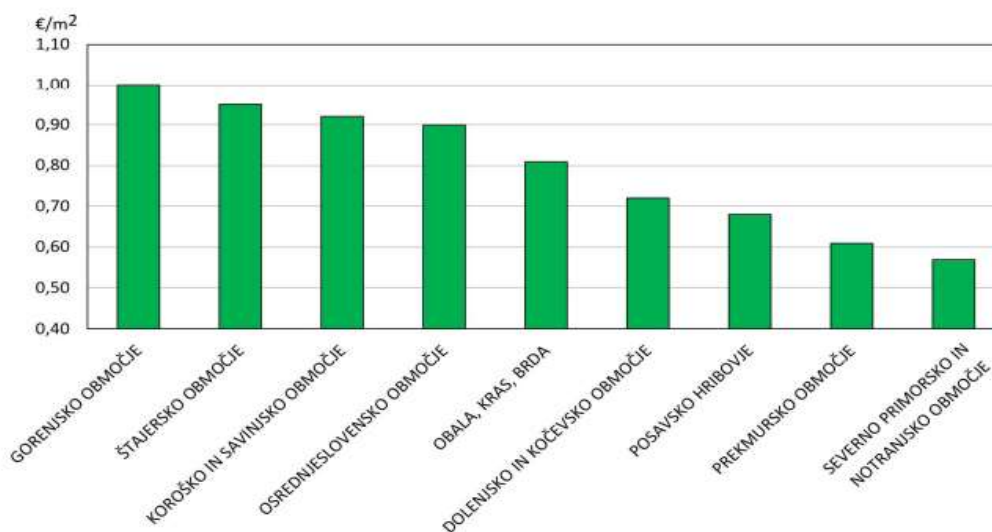
ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana m ²)
SLOVENIJA	1.020	0,52	0,73	1,00	7.500
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	129	0,44	0,57	0,77	11.000
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	44	0,50	0,92	1,24	12.400
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	272	0,50	0,72	1,00	8.300
GORENJSKO OBMOČJE	43	0,78	1,00	1,20	11.300
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	109	0,50	0,68	0,93	7.700
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	75	0,64	0,90	1,23	10.200
OBALA, KRAS, BRDA	54	0,54	0,81	1,21	5.200
ŠTAJERSKO OBMOČJE	163	0,65	0,95	1,24	6.000
PREKMURSKO OBMOČJE	131	0,49	0,61	0,78	4.200

Opomba:

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

Lani je bila srednja cena gozdnih zemljišč v Sloveniji 0,73 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 3 cente na kvadratni meter. Srednja velikost prodanih zemljišč je znašala 7.500 kvadratnih metrov oziroma 500 kvadratnih metrov več kot leto prej. Največja prodaja gozdnih zemljišč v letu 2023 je bila evidentirana v Osrednjeslovenskem območju, v bližini Smlednika. Prodano je bilo zemljišče, velikosti 126 hektarov, za ceno 700 tisoč evrov.

Slika 74: Srednja cena kvadratnega metra gozdnih zemljišč (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023



Lani so bile cene gozdnih zemljišč najvišje na »Gorenjskem območju«, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 0,75 do 1,25 €/m². Sledili so: »Štajersko območje«, »Koroško in Savinjsko območje«, »Osrednjeslovensko območje« in območje »Obale, Krasa in Goriških Brd«, kjer so bile cene nad slovenskim povprečjem, večina gozdnih zemljišč pa se je prodala po ceni od 0,60 do 1,25 €/m². Cene gozda na »Dolenjskem in Kočevskem območju« in na območju »Posavsko hribovje in Haloze« so bile lani pod slovenskim povprečjem, večina zemljišč pa se je tam prodala po cenah od 0,50 do 1,00 €/m². Najnižje so bile cene na »Prekmurskem območju« in »Severnoprimorskem in Notranjskem območju«, kjer se je večina gozdnih zemljišč prodala po cenah od 0,45 do 0,80 €/m². V povprečju največja gozdna zemljišča so se leta 2023 prodajala na »Koroškem in Savinjskem območju«, kjer je srednja površina prodanega zemljišča znašala 12.400 kvadratnih metrov. Najmanjša zemljišča pa so se prodajala na »Prekmurskem območju«, kjer je bila srednja prodana površina gozda 4.200 kvadratnih metrov.

Cene gozdnih zemljišč so se na ravni države leta 2023 v primerjavi z letom 2022 zvišale za 6 odstotkov oziroma za 3 odstotne točke več kot leta 2021. Najbolj so cene zrasle na »Gorenjskem območju«, in sicer za 21 odstotkov. Nadpovprečna je bila lani še rast cen gozda na »Štajerskem območju«, kjer je bila 16-odstotna, in na »Koroškem in Savinjskem območju«, kjer je bila 11-odstotna. Na »Dolenjskem in Kočevskem območju« in na »Osrednjeslovenskem območju« je bila rast cen 6-odstotna oziroma enaka slovenskemu povprečju, na območju »Posavsko hribovje in Haloze« je bila 4-odstotna, na »Severnoprimorskem in Notranjskem območju« pa 3-odstotna.

Edini območji, kjer smo lani zaznali padec cen gozdnih zemljišč, sta bili »Prekmursko območje« in »Obalno območje, Kras in Goriška Brda«. Na »Prekmurskem območju« so cene gozda padle za 3 odstotke. Na območju »Obalno območje, Kras in Goriška Brda« pa so se cene v povprečju statistično znižale za 4 odstotke.

Preglednica 171: Sprememba cen gozdnih zemljišč, Slovenija po analitičnih območjih (TAO), 2022 – 2023 in 2018 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2022-2023	2018-2023
SLOVENIJA	6%	18%
SEVERNO PRIMORSKO IN NOTRANJSKO OBMOČJE	3%	22%
KOROŠKO IN SAVINJSKO OBMOČJE	11%	32%
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	6%	10%
GORENJSKO OBMOČJE	21%	34%
POSAVSKO HRIBOVJE IN HALOZE	4%	29%
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	6%	27%
OBALNO OBMOČJE, KRAS IN BRDA	-4%	20%
ŠTAJERSKO OBMOČJE	16%	19%
PREKMURSKO OBMOČJE	-3%	18%

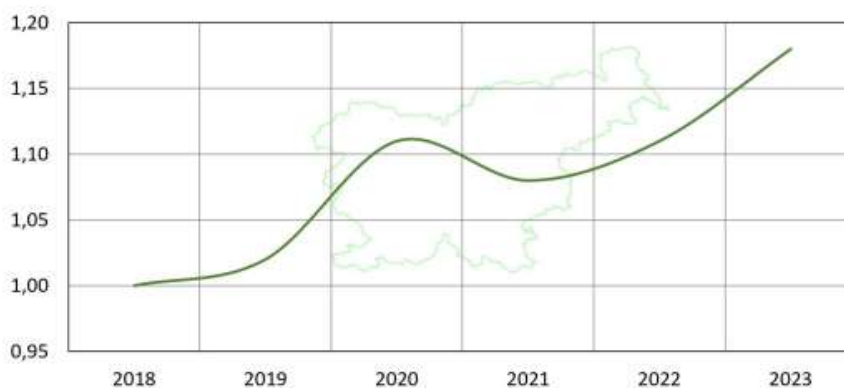
Opomba:

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

V zadnjih petih letih so cene gozdnih zemljišč v Sloveniji v povprečju zrasle za 18 odstotkov. Najbolj so zrasle na »Gorenjskem območju«, in sicer kar za 34 odstotkov. Le malo manj so zrasle cene na »Koroškem in Savinjskem območju«, 32 odstotkov. Visoko nad povprečjem je bila tudi rast cen gozda na območjih: »Posavsko hribovje in Haloze« in »Osrednjeslovensko območje«, kjer je bila letna rast cen 29 oziroma 27-odstotna. Na »Severnoprimorskem in Notranjskem območju« je bila rast cen 22-

odstotna, na območju »Obalno območje, Kras in Goriška Brda« 20-odstotna, na »Štajerskem območju« pa 19-odstotna. Na »Prekmurskem območju« je bila rast cen gozdnih zemljišč od leta 2018 povprečna, 18 odstotna, podpovprečna pa je bila na »Dolenjskem in Kočevskem območju«, kjer so cene gozdnih zemljišč v tem obdobju zrasle le za 10 odstotkov.

Slika 75: Gibanje cen gozdnih zemljišč, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



Vir: Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023, april 2024

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 izrabljeno zemljišče kot posledica izkopa gramoza. 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 pripravljen 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 opravi na primerljivih nepremičninah, kot bi vsaka izmed njih imela lastnosti ocenjewane 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.


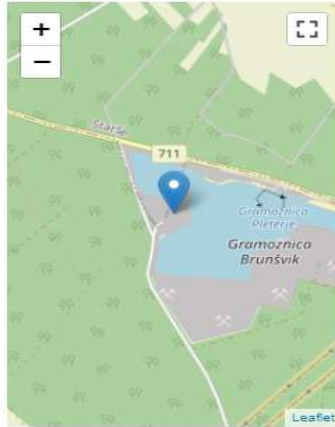
V danem primeru glede na značilnosti primerljivih nepremičnin izvedemo odstotkovne prilagoditve. To izvajamo na osnovi prej navedenih lastnosti, ki vplivajo na vrednost. V spodnji tabeli prikazujem odstotkovne prilagoditve primerljivih nepremičnin.

Analiza trga prodaj gozdnih zemljišč ter neplodna ali vodna zemljišča ali druga neuporabna zemljišča na širšem območju Kidričevega (radij 8 kilometrov), prodanih v obdobju januar 2022 do april 2024 (Vir: Arvio/Trgoskop3):


ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina
#815561	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-386/10	Pleterje, Kidričevo	16.01.2024	30.020 €	5,00 €/m²	/	6.004,00 m² Z: 6.004,00 m² DS: 0,00 m²
#815560	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/69	Pleterje, Kidričevo	15.01.2024	120.000 €	6,16 €/m²	/	19.484,00 m² Z: 19.484,00 m² DS: 0,00 m²
#814949	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	427-401/65	Pleterje, Kidričevo	10.01.2024	92.000 €	6,54 €/m²	/	14.058,00 m² Z: 14.058,00 m² DS: 0,00 m²
#751941	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	723-454	Podova, Rače-Fram	27.06.2023	3.783 €	0,50 €/m²	/	7.566,00 m² Z: 7.566,00 m² DS: 0,00 m²
#745817	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	431-274	Starošince, Kidričevo	28.05.2023	3.197 €	0,80 €/m²	/	3.996,00 m² Z: 3.996,00 m² DS: 0,00 m²
#743955	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	426-782/2	Župečja Vas, Kidričevo	24.05.2023	15.863 €	0,95 €/m²	/	16.698,00 m² Z: 16.698,00 m² DS: 0,00 m²
#790732	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	722-409/5	Ješenca, Rače-Fram	28.04.2023	2.783 €	1,00 €/m²	/	2.783,00 m² Z: 2.783,00 m² DS: 0,00 m²
#748488	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	713-1197/3	Zlatoličje, Starše	06.04.2023	4.613 €	1,00 €/m²	/	4.613,00 m² Z: 4.613,00 m² DS: 0,00 m²
#737159	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	426-856/2	Župečja Vas, Kidričevo	28.03.2023	1.200 €	1,00 €/m²	/	1.201,00 m² Z: 1.201,00 m² DS: 0,00 m²
#734102	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	394-706/1	Gerečja Vas, Kidričevo	27.02.2023	14.000 €	1,40 €/m²	/	9.976,00 m² Z: 9.976,00 m² DS: 0,00 m²
#743449	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	723-629/35	Podova, Rače-Fram	19.01.2023	2.986 €	0,50 €/m²	/	5.972,00 m² Z: 5.972,00 m² DS: 0,00 m²
#733486	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	713-717/66	Zlatoličje, Starše	19.12.2022	3.652 €	0,50 €/m²	/	7.305,00 m² Z: 7.305,00 m² DS: 0,00 m²
#676473	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	392-104/1	Krčevina Pri Ptujju, Ptuj	02.11.2022	3.720 €	0,81 €/m²	/	4.605,00 m² Z: 4.605,00 m² DS: 0,00 m²
#733839	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	713-1191/1	Zlatoličje, Starše	02.10.2022	2.800 €	0,77 €/m²	/	3.619,00 m² Z: 3.619,00 m² DS: 0,00 m²
#675477	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	716-1425/453	Rače, Rače-Fram	20.09.2022	3.647 €	0,40 €/m²	/	9.118,00 m² Z: 9.118,00 m² DS: 0,00 m²
#680534	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	714-1705/1	Prepolje, Starše	26.08.2022	3.300 €	0,64 €/m²	/	5.194,00 m² Z: 5.194,00 m² DS: 0,00 m²
#666114	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	437-1043/7	Podložje, Majšperk	08.08.2022	3.971 €	0,70 €/m²	/	5.673,00 m² Z: 5.673,00 m² DS: 0,00 m²
#676523	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	723-508	Podova, Rače-Fram	21.07.2022	8.951 €	0,55 €/m²	/	16.275,00 m² Z: 16.275,00 m² DS: 0,00 m²
#671846	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	711-392	Vurberk, Duplek	22.06.2022	3.099 €	0,60 €/m²	/	5.165,00 m² Z: 5.165,00 m² DS: 0,00 m²
#659233	Neplodno ali vodno zemljišče ali drugo neuporabno zemljišče	427-388/4	Pleterje, Kidričevo	06.06.2022	49.461 €	3,00 €/m²	/	16.487,00 m² Z: 16.487,00 m² DS: 0,00 m²
#659847	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	722-994/9	Ješenca, Rače-Fram	23.05.2022	10.000 €	0,53 €/m²	/	18.765,00 m² Z: 18.765,00 m² DS: 0,00 m²
#650462	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	394-873/3	Gerečja Vas, Kidričevo	11.04.2022	6.000 €	0,87 €/m²	/	6.880,00 m² Z: 6.880,00 m² DS: 0,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 25.03.2024

Ožji izbor transakcij:**Primerljiva prodaja 1:**


Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	659233	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	427-388/4 - PLETERJE, KIDRIČEVO Neplodno ali vodno zemljišče ali drugo neuporabno zemljišče, površina parcele 16.487,00 m²	
Datum sklenitve pogodbe	06.06.2022	Vir podatkov ETN, analiza ARVID, pridobljena dne 25.03.2024	
Datum uveljavitve posla	11.07.2022	<div> <div>Ortofoto posnetek</div> <div>  </div> </div>	
Datum zadnje spremembe	11.07.2022	<div> <div>Lokacija</div> <div>  </div> </div>	
Datum uvoza posla v platformo	11.07.2022	Vir podatkov GURS, analiza ARVID	
Datum zadnje posodobitve na platformi	01.04.2024	Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVID	
Pogodbena bruto vrednost	49.461 €		
Pogodbena neto vrednost	49.461 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		
Opombe o poslu	/		

427-388/4 - Drugo zemljišče, Pleterje, Kidričevo




Velikost

16.487 m²



Tip zemljišča

Drugo zemljišče



GURS ocena/m2

0 €/m²

Vir podatkov KN, analiza ARVID, pridobljena dne 01.04.2024

GURS podatki

Podatki o parceli

Tip zemljišča

Drugo zemljišče

Občina

Kidričevo

Katastrska občina

PLETERJE

Šifra katastrske občine

427

Parcelna številka

388/4

Površina

16.487 m²

Boniteta zemljišča

-

Namenska raba

Površine nadzemnega pridobivalnega prostora - 100,0%

Dejanska raba

neplodna zemljišča - 100,0%

Model vrednotenja

STAVBNA ZEMLJIŠČA (STZ)

Vrednostna raven

5

Vrednost referenčne enote vrednotenja

7.200,00 €

Vir podatkov KN, analiza ARVID, pridobljena dne 01.04.2024

Primerljiva prodaja 2:

Podatki o poslu

ID posla	734102
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	27.02.2023
Datum uveljavitve posla	17.04.2023
Datum zadnje spremembe	19.04.2023
Datum uvoza posla v platformo	17.04.2023
Datum zadnje posodobitve na platformi	01.04.2024
Pogodbeno bruto vrednost	14.000 €
Pogodbeno neto vrednost	14.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
Opombe o poslu	/

Vsebina posla

Nepremičnina

Pogodbeno površina

394-706/1 - GEREČJA VAS, KIDRIČEVO

Zemljišče za gozdno rabo (gozd), površina parcele 9.976,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVID, pridobljeno dne 25.03.2024

Ortofoto posnetek

Lokacija

394-706/1 - Gozdno zemljišče, Gerečja Vas, Kidričevo

Velikost

9.976 m²

Tip zemljišča

Gozdno zemljišče

GURS ocena/m2

1 €/m²

GURS podatki

Podatki o parceli

Tip zemljišča	Gozdno zemljišče	Namenska raba	Gozdna zemljišča - 100,0%
Občina	Kidričevo	Dejanska raba	gozdna zemljišča - 100,0%
Katastrska občina	GEREČJA VAS	Model vrednotenja	GOZD (GOZ)
Šifra katastrske občine	394	Vrednostna raven	5
Parcelna števil	706/1	Vrednost referenčne enote vrednotenja	6.600,00 €
Površina	9.976 m²		
Boniteta zemljišča	45		

Vir podatkov KN, analiza ARVID, pridobljeno dne 01.04.2024

ValueGo, Goran Krajncič s.p.

37

Primerljiva prodaja 3:

Podatki o poslu

ID posla	743955
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	24.05.2023
Datum uveljavitve posla	10.07.2023
Datum zadnje spremembe	10.07.2023
Datum uvoza posla v platformo	10.07.2023
Datum zadnje posodobitve na platformi	01.04.2024
Pogodbena bruto vrednost	15.863 €
Pogodbena neto vrednost	15.863 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
Opombe o poslu	/

Vsebina posla

Nepremičnina

Pogodbena površina

16.698,00 m²

426-782/2 - ŽUPEČJA VAS, KIDRIČEVO

Zemljišče za gozdno rabo (gozd), površina parcele 16.698,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVID, pridobljeno dne 25.03.2024

Ortofoto posnetek

Lokacija

426-782/2 - Gozdno zemljišče, Župečja Vas, Kidričevo

Velikost

16.698 m²

Tip zemljišča

Gozdno zemljišče

GURS ocena/m2

1 €/m²

Vir podatkov KN, analiza ARVID, pridobljeno dne 01.04.2024

GURS podatki

Podatki o parceli

Tip zemljišča	Gozdno zemljišče	Namenska raba	Gozdna zemljišča - 100.0%
Občina	Kidričevo	Dejanska raba	gozdna zemljišča - 100.0%
Katastrska občina	ŽUPEČJA VAS	Model vrednotenja	GOZD (GOZ)
Šifra katastrske občine	426	Vrednostna raven	5
Parcelna števila	782/2	Vrednost referenčne enote vrednotenja	6.600,00 €
Površina	16.698 m²		
Boniteta zemljišča	45		

Vir podatkov KN, analiza ARVID, pridobljeno dne 01.04.2024

38

ValueGo, Goran Krajncič s.p.

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 posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so prodane na prostem trgu. Prilagoditev ne izvedem;*
- *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 posebnosti pri financiranju nepremičnin. Prilagoditev ne izvedem;*
- *Časovna korekcija: zaradi transakcij v različnih časovnih obdobjih, prilagoditve izvedem;*
- *Lokacija v regiji in naselju: zaradi podobnih mikrolokacij nepremičnin, prilagoditev ne izvedem;*
- *Velikost nepremičnin: zemljišča so podobnih velikosti, zato prilagoditev ne izvedem;*
- *Dostopnost: zaradi podobnih možnosti dostopa, prilagoditev ne izvedem;*
- *Vrednostne ravni: zaradi enakih vrednostnih ravni, prilagoditev ne izvedem;*
- *Stanje zemljišča: zaradi različnih stanj nepremičnin (izkoriščenost, pogozdenost), prilagoditve izvedem.*

Primerljive tržne prodaje gozdnih zemljišč in površin nadzemnega pridobivalnega prostora:

	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva prodaja 1		Primerljiva prodaja 2		Primerljiva prodaja 3	
ID nepremičnine	399/71, k.o. 427	388/4, k.o. 427		706/1, k.o. 394		782/2, k.o. 426	
Tip nepremičnine	Površine nadzemnega pridobivalnega prostora	Površine nadzemnega pridobivalnega prostora		Gozdna zemljišča		Gozdna zemljišča	
Prodajna cena (EUR)		49.461,00 €		14.000,00 €		15.863,00 €	
Prodajna cena (m2)		3,00 €		1,40 €		0,95 €	
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		6.06.2022	16,00%	27.02.2023	0,00%	24.05.2023	0,00%
Vmesna prilagoditev							
Lokacija v kraju	Pleterje	Pleterje	0,00%	Gerečja vas	0,00%	Župečja vas	0,00%
Površina zemljišča (m2)	17.339,00	16.487,00	0,00%	9.976,00	0,00%	16.698,00	0,00%
Stanje okolice	Urejeno	Urejeno	0,00%	Urejeno	0,00%	Urejeno	0,00%
Dostop	Omogočen	Omogočen	0,00%	Omogočen	0,00%	Omogočen	0,00%
Naklon zemljišča	Ravno	Ravno	0,00%	Ravno	0,00%	Ravno	0,00%
Vrednostna raven	5	5	0,00%	5	0,00%	5	0,00%
Kom. Opremljenost	/	/	0,00%	/	0,00%	/	0,00%
Stanje zemljišča	Neurejeno, trajno izkoriščeno	Urejeno, neizkoriščeno	-50,00%	Urejeno	-30,00%	Urejeno	-30,00%
Skupaj prilagoditve			-34,000%		-30,00%		-30,000%
Indikacija vrednosti		1,98 €		0,98 €		0,66 €	
Ponder	1,05 €	0,40 €	20,00%	0,39 €	40,00%	0,27 €	40,00%
Ocena vrednosti	1,05 EUR/m2	Vrednost zemljišč se giblje med 0,66 in 1,98 EUR/m2: ponderirano 1,05 EUR/m2 (zaokr. 1,05 EUR/m2)					

SKLEP: Glede na predstavljene podatke ocenjujem, da znaša ocenjena vrednost ocenjevane nepremičnine (površina nadzemnega pridobivalnega prostora, ki je izkoriščena in jo je potrebno pogozditi) na podlagi tržnih primerjav na dan 10.04.2024:

- 1,05 EUR/m2 neto oz. 18.205,95 EUR neto.

7 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

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

- Način tržnih primerjav.

Pridobljene so naslednje ocenjene vrednosti:

- Način tržnih primerjav: **1,05 EUR/m² neto.**

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 Krajncič, 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](http://www.europarl.europa.eu/.../COM-AC_DRC(2012)D020962-01(ANN3)_SL.doc)
5. Revija SIR*IOUS: 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*IOUS, 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 moje 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 Krajncič, univ. dipl. ekon.

Maribor, dne 12.04.2024

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

ODLOČBO.

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

se izda

DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBlaščenega OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Goran Krajncič je 27. 5. 2022 vložil zahtevek za izdajo dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz predloženih dokazil je razvidno, da Goran Krajncič 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 Krajncič opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja, ki ga določi Inštitut.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vložijo stranka tožbo v upravnem sporu pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vložijo 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 Prefec

Vročeno:

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

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO
Ljubljana, Dunajska cesta 106

12 PRILOGE

Priloga 1: Fotografije ocenjevane nepremičnine

Priloga 2: ZK izpisi (izseki)

Priloga 3: Potekla koncesijska pogodba (screenshot)







Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 11.4.2024 - 14:12:43

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 427 399/71

katastrska občina 427 PLETERJE **parcela** 399/71 (ID 7274008)

Plombe:

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

Ce je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih sadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali upis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZEK-1).

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 22695637
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 5/100
imetnik:
1. matična številka: 5143284000
firma / naziv: CESTNO PODJETJE PTUJ D.D.
naslov: Zagrebška cesta 049A, 2250 Ptuj

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
15024778	02.10.2012 10:09:38	402 - vknjižena maksimalna hipoteka
17524033	22.10.2015 13:20:18	401 - vknjižena hipoteka
20262276	08.05.2019 14:48:02	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
20292408	09.05.2019 11:31:30	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

ID osnovnega položaja: 22695638
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 95/100
imetnik:
1. matična številka: 5143284000
firma / naziv: CESTNO PODJETJE PTUJ D.D.
naslov: Zagrebška cesta 049A, 2250 Ptuj

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
15024778	02.10.2012 10:09:38	402 - vknjižena maksimalna hipoteka
17524033	22.10.2015 13:20:18	401 - vknjižena hipoteka
20262276	08.05.2019 14:48:02	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
20292408	09.05.2019 11:31:30	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

**Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:**

ID pravice / zaznambe	15024778	
čas začetka učinkovanja	02.10.2012 10:09:38	
vrsta pravice / zaznambe	402 - vknjižena maksimalna hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 427 PLETERJE parcela 399/20 (ID 3923506)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	1.105.000,00 EUR	
obresti	0	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	31.12.2027	
dodatni opis:		
Na podlagi Pogodbe o zastavi nepremičnin, št. 26/2012 se vknjiži maksimalna hipoteka v višini 1.105.000,00 eur.		
imetnik:		
1. matična številka:	5860580000	
firma / naziv:	NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	
naslov:	Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	22695637	
	22695638	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17595823	22.10.2015 13:28:22	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe	17595823
čas začetka učinkovanja	22.10.2015 13:28:22
vrsta pravice / zaznambe	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve notarja Andreja Soemna iz Ptuja opr. št. SV 1232/15 z dne, 22.10.2015 za znesek 305.000,00 EUR s pp	

ID pravice / zaznambe	17524033	
čas začetka učinkovanja	22.10.2015 13:20:18	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 427 PLETERJE parcela 399/72 (ID 7274009)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	305.000,00 EUR	
obresti	(opisno spodaj)	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	20.12.2021	
dodatni opis:		
- obresti: obrestna mera znaša 6 - mesečni EURIBOR + 0,95% letno, spremenljiva		
- zapadlost: 20.12.2021, oz. z zapadlostjo odstopom od pogodbe v skladu s 14. členom "Predčasna zapadlost in druge pravice banke" priložene pogodbe o dolgoročnem kreditu		
imetnik:		
1. matična številka:	5860580000	
firma / naziv:	NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	
naslov:	Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	22695637	
	22695638	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
17524034	22.10.2015 13:20:18	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:



ID pravice / zeznambe	17524034
čas začetka učinkovanja	22.10.2015 13:20:18
vrsta pravice / zeznambe	706 - zeznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zeznambe	
dodatni opis:	
zeznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa Sporazuma o zavarovanju denarne terjatve notarja Andreja Šoemna iz Ptuja opr. št. SV 1232/15 z dne, 22.10.2015	

ID pravice / zeznambe	20262276
čas začetka učinkovanja	08.05.2019 14:48:02
vrsta pravice / zeznambe	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina:	katastrska občina 427 PLETERJE parcela 399/72 (ID 7274009)
podatki o vsebini pravice / zeznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice, sklenjene dne 01.02.2019, se vknjiži služnostna pravica izgradnje zemeljskega nizkonapetostnega, srednjenapetostnega 20 kV in optičnega kablovoda ter dostopa za potrebe izgradnje, obratovanja, rekonstrukcije, vzdrževanja in nadzora zgrajenega objekta: TP 20/0,4 kV ŠRC Pleterje in vključitev TP v NN in SN 20 kV omrežje, št. proj. 428/18-PT, december 2018, izdelal Elektro Maribor, d.d., vse skladno z načrtom in vse za čas obratovalne dobe zgrajenega objekta.	
imetnik:	
1. matična številka:	8215553000
firma / naziv:	Športno rekreacijski center Pleterje d. o. o.
naslov:	Ulica Borisa Kraigherja 025, 2325 Kidričevo
zveza - ID osnovnega položaja:	
	22695637
	22695638
pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zeznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

ID pravice / zeznambe	20292408
čas začetka učinkovanja	09.05.2019 11:31:30
vrsta pravice / zeznambe	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina:	katastrska občina 427 PLETERJE parcela 399/72 (ID 7274009)
podatki o vsebini pravice / zeznambe	
dodatni opis:	
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice, sklenjene dne 01.02.2019, se vknjiži služnostna pravica dostopa za potrebe izvajanja nemotenega obratovanja, rekonstrukcije in vzdrževalnih del na zemeljskem nizkonapetostnem, srednjenapetostnem 20 kV in optičnem kablovodu ter izvajanja nadzora na zgrajenem objektu: TP 20/0,4 kV ŠRC Pleterje in vključitev TP v NN in SN 20 kV omrežje, št. proj. 428/18- PT, december 2018, izdelal Elektro Maribor, d.d., vse skladno z načrtom in vse za čas obratovalne dobe zgrajenega objekta.	
imetnik:	
1. matična številka:	5231698000
firma / naziv:	ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
naslov:	Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor
zveza - ID osnovnega položaja:	
	22695637
	22695638
pravice / zeznambe pri izvedeni pravici / zeznambi:	
<i>Pri izvedeni pravici / zeznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>	

