

# POROČILO O OCENI

tržne vrednosti pravic na nepremičnini



**Kmetijsko zemljišče (najboljša kmetijska zemljišča),  
Spodnje Jablane**

ID oznaka zemljišča: 796, k.o. 432 – Spodnje Jablane

Slov. Bistrica, 01.08.2025

**PREDMET POROČILA:** Predmet ocenitve je kmetijsko zemljišče (najboljša kmetijska zemljišča) z ID oznako: 432-796.

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

**LASTNIK NEPREMIČNINE:** Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo (do 1/2) in Mirko Vuk, Dragonja vas 29, 2326 Cirkovce (do 1/2).

**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-P-1/25-704, veljavnost 05.07.2028.

**DATUM OCENJEVANJA:** 31.07.2025

**DATUM OGLEDA:** 31.07.2025

**DATUM PRIPRAVE POROČILA:** 01.08.2025

## 1 POVZETEK

Občina Kidričevo  
Kopališka ulica 14

2325 Kidričevo

**ZADEVA:** Ocena tržne vrednosti lastninske pravice za namen potencialne kupoprodaje zemljišča s parc. št. 796, k.o. 432 – Spodnje Jablane

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 kupoprodaje**.

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 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 nepovezanimi 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).

Ocenjevana nepremičnina (kmetijsko zemljišče) v površino meri 13.018 m<sup>2</sup> (meja ni urejena) in se nahaja jugozahodno od kraja Cirkovce, kjer se nahajajo večji sklopi kmetijskih zemljišč z intenzivno pridelavo netrajnih nasadov.

Dostop do ocenjevane nepremičnine je omogočen preko poljskih makadamskih cest (javno dobro). V naravi ocenjevano nepremičnino predstavlja ravna njiva (skrbno obdelana), ki je zaraščena s koruzo.

Ostale infrastrukture ni v bližini.

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

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

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev je moje mnenje, da tržna vrednost na dan 31.07.2025 znaša:

- **4,00 EUR/m<sup>2</sup> oz. 52.072,00 EUR.**

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 Krajncič s.p.



Slov. Bistrica, 01.08.2025

<b>2</b>	<b>VSEBINA</b>	
<b>1</b>	<b>POVZETEK</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VSEBINA</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>IZHODIŠČA</b>	<b>7</b>
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
<b>4</b>	<b>PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE</b>	<b>13</b>
4.1	Identifikacija nepremičnine	13
4.2	Ogled nepremičnine	16
4.3	Opis ocenjevane nepremičnine	16
<b>5</b>	<b>ANALIZA PODATKOV</b>	<b>17</b>
5.1	Analiza okolja, soseske in lokacije ter trga nepremičnin	17
5.2	Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča	37
<b>6</b>	<b>NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI</b>	<b>38</b>
6.1	Izhodišča	38
6.2	Ocenjevanje vrednosti po načinu tržnih primerjav– TRŽNI NAČIN	38
<b>7</b>	<b>KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI</b>	<b>46</b>
<b>8</b>	<b>LITERATURA IN VIRI</b>	<b>47</b>
<b>9</b>	<b>IZJAVA OCENJEVALCA</b>	<b>48</b>
<b>10</b>	<b>IZJAVA NAROČNIKA</b>	<b>49</b>
<b>11</b>	<b>KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA</b>	<b>50</b>

<b>12 PRILOGE.....</b>	<b>51</b>
------------------------	-----------

### 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-P-1/25-704, veljavnost 05.07.2028.

#### 3.2 PODATKI O NAROČNIKU

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

#### 3.3 PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo (do ½) in Mirko Vuk, Dragonja vas 29, 2326 Cirkovce (do ½).

#### 3.4 PODATKI O UPORABNIKU POROČILA

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

#### 3.5 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Ocenjevana nepremičnina (kmetijsko zemljišče – 13.018 m<sup>2</sup>) je po vrsti namenske rabe: najboljša kmetijska zemljišča (100%). Meja ni urejena.

#### 3.6 UPRAVNA DOVOLJENJA

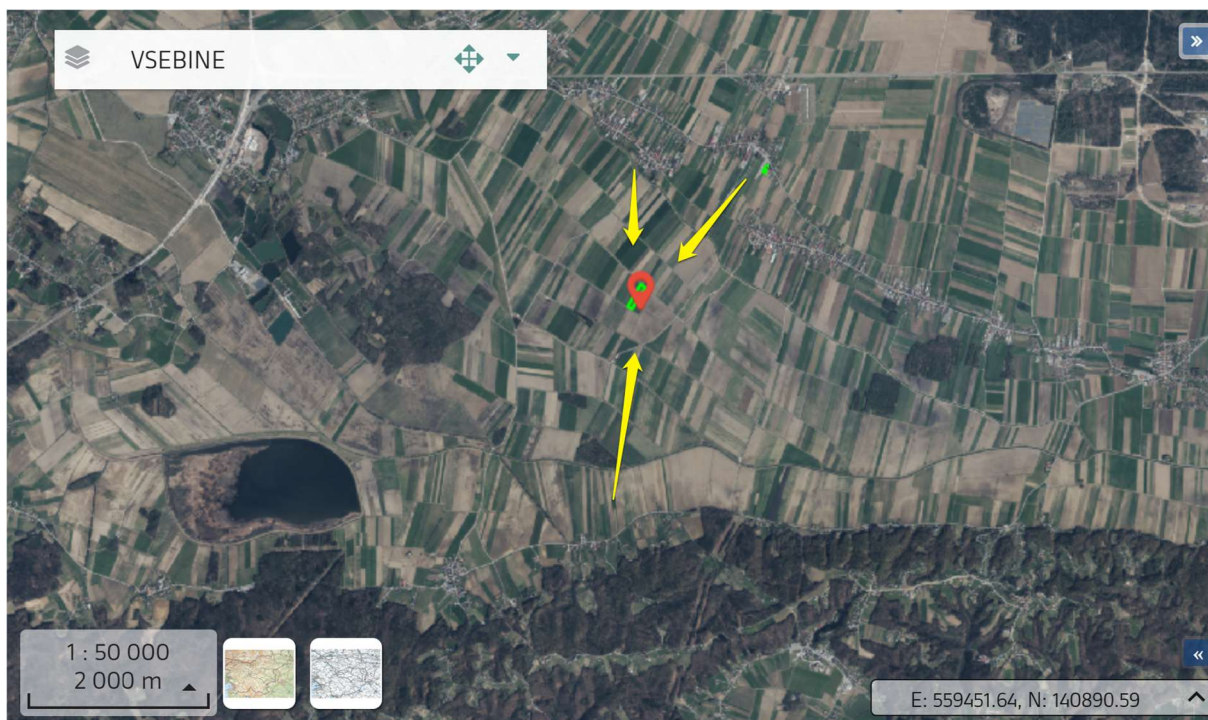
V zemljiški knjigi na obravnavanem zemljišču ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. členom GZ-1.

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 (kmetijskega zemljišča) je urejen iz javne infrastrukture (makadamske poljske ceste) v lasti Občine Kidričevo (javno dobro) ter Republike Slovenije iz smeri kraja Cirkovce, Spodnje Jablane in iz smeri kraja Sestrže.





Slika: dostop (GURS)

### 3.8 SLUŽNOSTI IN BREMENA

Ocenjevana nepremičnina je obremenjena z naslednjimi izvedenimi pravicami in zaznambami:

1. ID omejitve: 11049071; 606 – zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve;
2. ID omejitve: 11049779; 606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve.

### 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 kupoprodaje 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 31.07.2025.

### 3.13 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 01.08.2025.

### 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

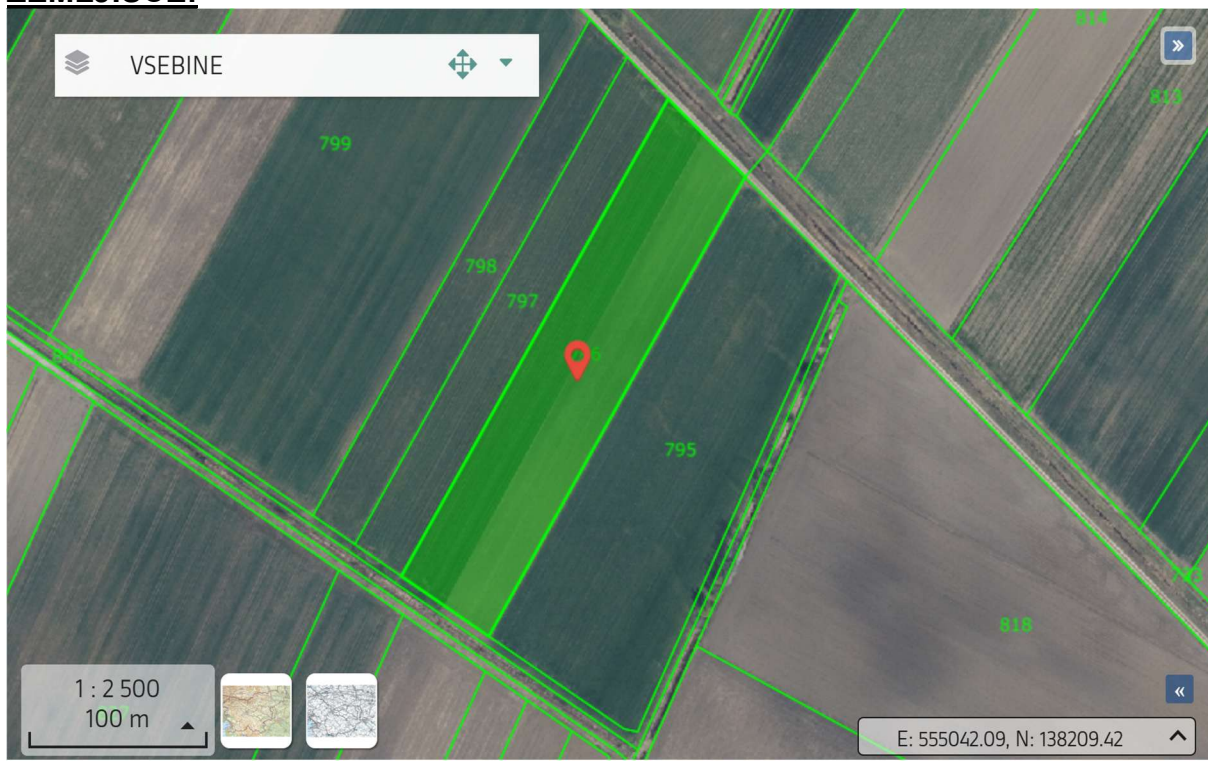
### 4.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Ocenjevana nepremičnina (zemljišče) ima naslednje lastnosti:

- a) površina: 13.018 m<sup>2</sup>
- b) po vrsti namenske rabe:
  - najboljša kmetijska zemljišča (100%).
- c) po vrsti dejanske rabe:
  - kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov (100%).

Meja ni urejena.

#### ZEMLJIŠČE:



Vir: GURS

## GURS izseki:



Republika Slovenija

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 31.07.2025

## IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 432 SPODNJE JABLANE  
 Parcelna številka: 796  
 Površina parcele: 13.018 m<sup>2</sup>  
 Urejena parcela: ni urejena  
 Katastrski dohodek: 112,85 €  
 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
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča	100,0 %

Posebni režimi parcele: /

Gozdno gospodarsko območje: /

Upravljavci parcele: /

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka / nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/2
P - pravi lastnik	OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	1/2

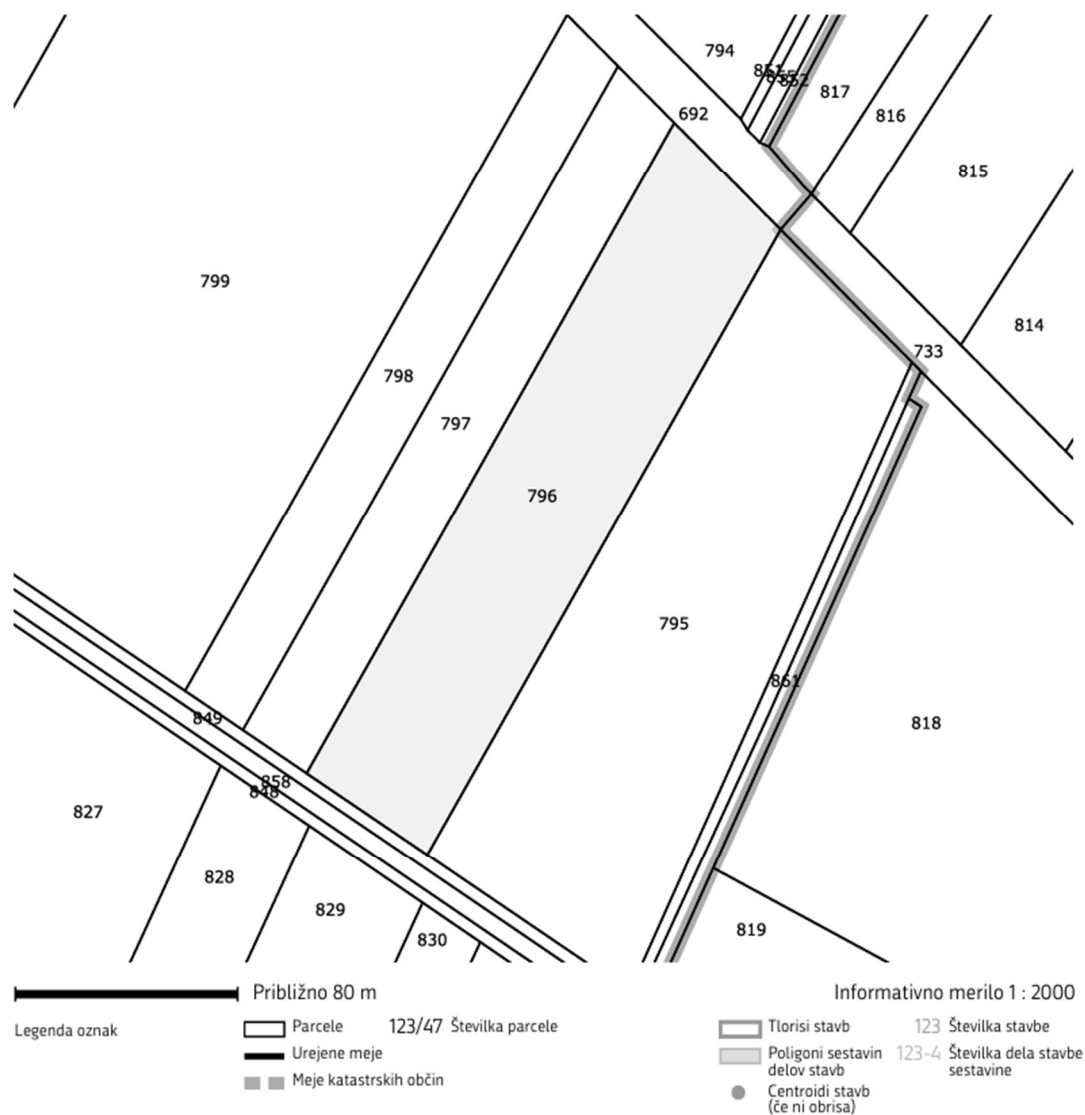
S parcelo ni povezana nobena stavba.

## Naslov in prostorske enote

Občina:	Kidričevo
Naselje:	Spodnje Jablane
Poštni okoliš:	Cirkovce
Upravna enota:	Ptuj
Šolski okoliš:	OŠ Cirkovce
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ptuj
Volilni okraj:	Volilni okraj Ptuj 3
DZ volišče:	GD Jablane, Spodnje Jablane 20a
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 2
Lokalno volišče:	GD Jablane, Sp. Jablane 20a



katastrska občina 432 SPODNJE JABLANE, parcela 796



\* 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 31.07.2025.

## **4.3 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE**

Ocenjevana nepremičnina (kmetijsko zemljišče) v površino meri 13.018 m<sup>2</sup> (meja ni urejena) in se nahaja jugozahodno od kraja Cirkovce, kjer se nahajajo večji sklopi kmetijskih zemljišč z intenzivno pridelavo netrajnih nasadov:

- žitaric: pšenica, koruza, ječmen;
- oljaric: oljna repica, sončnice;
- zelenjave: krompir, čebula, buče, zelje, solata;
- travne in krmne rastline.

Dostop do ocenjevane nepremičnine je omogočen preko poljskih makadamskih cest (javno dobro). V naravi ocenjevano nepremičnino predstavlja ravna njiva (skrbno obdelana), ki je zaraščena s koruzo.

Ostale infrastrukture ni v bližini.

## 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**

Mednarodne institucije v svojih zadnjih napovedih za evrsko območje letos predvidevajo le malo višjo rast BDP kot lani, nato pa postopno krepitev, ki pa bo počasnejša od jesenskih pričakovanj, še zlasti v Nemčiji. Velika geopolitična in ekonomska negotovost, ki jo kaže tudi rekordno visok indeks negotovosti trgovinskih politik v januarju 2025, ter že sprejeti ukrepi ameriške administracije nakazujejo možna dodatna znižanja oziroma povečano tveganje za poslabšanje obetov. Zato smo k oblikovanju predpostavk pristopili konzervativno. Za evrsko območje za letos predpostavljamo 0,8-odstotno gospodarsko rast, ki naj bi se v letih 2026 in 2027 zvišala na 1,1 oz. 1,2 %. Med najpomembnejšimi trgovinskimi partnericami bo gospodarsko okrevanje predvidoma najpočasnejše v Nemčiji, kjer naj bi se po letošnji stagnaciji rast v letih 2026 in 2027 dvignila na 0,8 %.

Gospodarska rast v Sloveniji se bo letos okrepila na 2,1 %, kar je nekoliko manj, kot smo pričakovali jeseni 2024. Rast blagovnega izvoza bo po lanskem visoki rasti, ki pa se je v zadnjem četrtletju opazno umirila, letos nekoliko nižja in bo v večji meri sledila rasti tujega povpraševanja. Rast izvoza storitev pa se bo še pospešila. K višji rasti BDP bo letos ključno prispevala domača potrošnja, zlasti nadaljnja rast zasebne potrošnje, podprte z rastjo plač in socialnih transferjev, ter okrevanje investicij po lanskem upadu. Rast obsega trošenja gospodinjstev bo omogočala rast prihodka v trgovini, pa tudi v storitvah, povezanih s turizmom in preživljanjem prostega časa, na kar bo ugodno vplivala tudi nadaljnja rast potrošnje tujih turistov. Investicijska aktivnost države se bo okrepila, podprta s sredstvi Načrta za okrevanje in odpornost (NOO) in Sklada za obnovo po poplavah leta 2023. Negotovost in šibko gospodarsko okrevanje v trgovinskih partnericah bosta vplivala na previdnost pri investicijskih odločitvah predvsem tistega dela gospodarstva, ki je usmerjen na tuje trge. Nekaj spodbude sicer prihaja z nižjimi obrestnimi merami, kar bo vplivalo predvsem na stanovanjske investicije, a bolj na srednji rok. V letu 2025 bo rast državne potrošnje zmernejša (2,7 %) kot lani. Podobno kot v letu 2024, tudi letos pričakujemo, da bo nadaljevanje obnove po poplavah vplivalo na rast izdatkov za blago in storitve sektorja države (ne le na investicije). Pričakujemo pa tudi prve učinke novih pravic na področju dolgotrajne oskrbe, ki bodo uvedene sredi leta 2025.

V prihodnjih dveh letih v osrednjem scenariju pričakujemo nekoliko višjo rast gospodarske aktivnosti (2,4 % leta 2026 in 2,3 % leta 2027). S postopnim okrevanjem tujega povpraševanja pričakujemo nadaljevanje rasti izvoza blaga in storitev, ki pa bo nižja kot v obdobju pred pandemijo in energetske krize. Poleg predpostavljene postopne krepitve rasti tujega povpraševanja bosta na rast blagovnega izvoza pozitivno vplivala tudi dokončanje investicije farmacevtskega podjetja in zagon

produkcije novega modela avtomobila, kar bo spodbudno vplivalo tudi na rast dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih. Domača potrošnja bo ostala pomemben dejavnik rasti BDP. Trošenje gospodinjstev bo raslo podobno kot letos in poganjalo nadaljnjo rast prodaje v trgovini, gostinstvu in kulturnih, razvedrilnih, osebnih ter športnih storitvah. Rast investicij se bo še okrepila, ob visoki ravni državnih investicij bodo k temu prispevale tudi večje investicije v gradnjo stanovanj ter opremo in stroje. Na dinamiko rasti državne potrošnje bo v letih 2026 in 2027 6 Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2025 vplivalo predvsem uvajanje novih pravic v okviru novega sistema dolgotrajne oskrbe.

Na trg dela poleg konjunkturalnih razmer pomembno vplivajo demografske spremembe: ob visoki doseženi ravni zaposlenosti in pomanjkanju delovne sile bo v razmerah zmerne gospodarske rasti rast zaposlenosti letos 0,1-odstotna, v prihodnjih dveh letih pa 0,4 oz. 0,5-odstotna. Potem ko je zaposlenost večino lanskega leta praktično stagnirala na rekordni ravni, tudi za letos pričakujemo nizko rast, ki bi se v naslednjih dveh letih lahko malo okrepila in bo izhajala pretežno iz zaposlovanja tujih državljanov. Brezposelnost se bo še nekoliko zmanjšala, na manjše število registriranih brezposelnih bo poleg prehoda v aktivnost pomembno vplivalo tudi naraščajoče prehajanje iz brezposelnosti v neaktivnost oz. upokožitev.

Rast skupne povprečne bruto plače bo tudi letos razmeroma visoka (6,2 %), izhajala bo tako iz zasebnega kot iz javnega sektorja; nato naj bi se nekoliko umirila (5,5 oz. 5,1 %), a bo realna rast (okoli 3 %) presegala stopnje pred desetletjem. V javnem sektorju bo na rast plač letos in v prihodnjih treh letih znatno vplivala plačna reforma, ki se je začela izvajati 1. januarja 2025. Vpliv bo največji letos, v letih 2026 in 2027 pa postopoma manjši v skladu s predvideno dinamiko in ocenami učinkov uveljavitve reforme. V zasebnem sektorju letos in v prihodnjih letih pričakujemo še vedno razmeroma visoko rast plač, ki pa se bo počasi umirila. Na pritiske po povišanju rasti plač bo še naprej pomembno vplivalo pomanjkanje kadra, delno tudi demonstracijski učinek zaradi povišanja plač v javnem sektorju, na drugi strani pa bodo težnje podjetij po ohranjanju konkurenčnosti vplivale na to, da bo realna rast nekoliko bolj umirjena.

Rast cen bo letos umirjena v večini skupin, pri storitvah bo še naprej presegala skupno rast cen, na dinamiko inflacije pa bodo pomembno vplivali (pretekli in tekoči) ukrepi in njihovo iztekanje, tako da pričakujemo, da bo inflacija konec leta 2025 2,7-odstotna, v povprečju leta pa 2,3- odstotna. Ob predpostavki razmeroma stabilnih razmer na mednarodnih trgih energentov bodo medletne rasti cen energentov precej nihale zaradi izteka začasnih ukrepov za blaženje energetske draginje. Predvsem nizka osnova zaradi ukrepov, sprejetih konec lanskega leta, bo vplivala tudi na povišanje medletne inflacije konec letošnjega leta. Pričakujemo, da se bo letos in v prihodnjih letih rast cen storitev ohranjala na nadpovprečni ravni, na kar bosta še naprej pomembno vplivala pomanjkanje delovne sile in nadaljnja rast plač. Rast cen neenergetskega industrijskega blaga bo zmerna in bo ob relativno višji rasti cen storitev ohranjala osnovno inflacijo okoli 2 %. Rast cen hrane, ob predpostavljeni odsotnosti večjih šokov na trgih surovin in zmernem podnebnem vplivu, bo predvidoma umirjena. V odsotnosti šokov se bo inflacija po letu 2025 tako še nekoliko znižala in se gibala okoli 2 %.

Pripravo makroekonomskih napovedi vedno spremlja negotovost, ki pa se je v zadnjih letih povečala. Zlasti letos uresničitev Pomladanske napovedi spremljajo znatna

tveganja, povezana predvsem z razmerami v mednarodnem okolju, v manjši meri pa tudi v domačem. Tveganja so večinoma negativna in večja kot lani jeseni, so pa tudi možnosti za višjo rast od predvidene v osrednjem scenariju. Največje tveganje iz mednarodnega okolja za nižjo napoved BDP kot v osrednjem scenariju izhaja iz močno povečane negotovosti (ki je sicer delno že vključena v osnovne predpostavke), povezana pa je z morebitnim stopnjevanjem protekcionističnih ukrepov ZDA in povračilnih ukrepov prizadetih držav. To bi namreč lahko zavrlo pričakovano postopno okrevanje rasti aktivnosti in umirjanje inflacije v trgovinskih partnericah. S stopnjevanjem carin tudi za države izven EU se dodatno povečuje tveganje za upočasnitev rasti svetovne trgovine, motnje v dobavnih verigah in še močnejše posredne vplive. Hkrati se s tem lahko okrepi izpostavljenost evropskih (in slovenskih) gospodarstev tuji konkurenci, ki bi se iz ZDA preusmerila na trge, kjer so posredno ali neposredno bolj prisotna slovenska podjetja. Ob predpostavki uvedbe 10-odstotnih carin in povračilnih ukrepov EU ter povečane in dlje trajajoče negotovosti glede trgovinskih politik, bi bila gospodarska rast v Sloveniji lahko nižja za približno pol o. t. Zvišanje obstoječih carin za avtomobile na 25 % bi ta učinek dodatno povečalo. Velika ostaja tudi geopolitična negotovost, predvsem v povezavi z razvojem dogodkov na Bližnjem vzhodu in v Ukrajini, prisotna pa so tudi druga tveganja, ki bi lahko upočasnila rast evropskega gospodarstva v času, ko se to že dlje sooča s težavami zaradi zmanjšanja konkurenčnosti in strukturnimi težavami. Gre za uspešnost soočanja s strukturnimi izzivi v evropskem proizvodnem sektorju (dražji energenti, hiter tehnološki napredek, spremenjene preference potrošnikov in svetovna konkurenca), zlasti v avtomobilski industriji. Že dalj časa trajajoča višja rast plač od produktivnosti ob pomanjkanju usposobljene delovne sile lahko v evrskih državah poveča inflacijske pritiske in vpliva na konkurenčnost ter odločitve podjetij za naložbe. Tudi v domačem okolju so prisotna nekatera negativna tveganja, povezana pa so predvsem z zmogljivostmi za izvedbo obsežnih investicijskih projektov in tudi z vplivi rasti stroškov dela na konkurenčnost. Možnosti za višjo gospodarsko rast od predvidene v osnovnem scenariju pa izhajajo iz morebitnega še uspešnejšega privabljanja delovne sile in pozitivnih učinkov celovitega črpanja sredstev EU skupaj z reformnimi ukrepi.

Tabela: Glavni makroekonomski agregati Slovenije

## Glavni makroekonomski agregati Slovenije

	2024	Pomladanska napoved (februar 2025)		
		2025	2026	2027
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	1,6	2,1	2,4	2,3
BDP, nominalna rast v %	4,7	4,9	5,2	4,8
BDP, v mrd EUR, tekoče cene	67,0	70,3	73,9	77,5
Izvoz blaga in storitev, realna rast v %	3,2	2,6	3,4	3,1
Uvoz blaga in storitev, realna rast v %	3,9	2,7	3,9	3,5
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	-0,4	0,1	-0,1	0,0
Zasebna potrošnja, realna rast v %	1,6	2,2	2,3	2,4
Državna potrošnja, realna rast v %	8,5	2,7	4,1	2,2
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	-3,7	1,0	3,0	2,6
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	0,3	0,0	0,0	0,0
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	0,1	0,1	0,4	0,5
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	46,0	45,4	44,8	44,3
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	4,6	4,6	4,5	4,5
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	3,7*	3,7	3,7	3,7
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	6,2	6,2	5,5	5,1
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	4,1	3,8	3,1	3,0
- zasebni sektor	4,9	3,5	3,3	3,1
- javni sektor	2,5	4,4	2,9	2,7
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	1,4	2,0	2,0	1,7
PLAČILNOBILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR	3,3	3,1	2,9	2,6
- v primerjavi z BDP v %	4,9	4,4	3,9	3,4
CENE IN EFEKTIVNI TEČAJ				
Inflacija (dec./dec.), v %	1,9	2,7	2,2	2,1
Inflacija (povprečje leta), v %	2,0	2,3	2,3	2,1
Realni efektivni tečaj – deflator stroški dela na enoto proizvoda	0,9*	0,7	1,3	1,1
PREDPOSTAVKE				
Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partneric), realna rast v %	0,4	2,2	2,5	2,6
BDP v evrskem območju, realna rast v %	0,7	0,8	1,1	1,2
Cena nafte Brent v USD/sod	80,5	75,7	71,1	69,4
Cene neenergetskih surovin v USD, rast	8,8	7,0	-0,5	-1,5
Razmerje USD za 1 EUR	1,082	1,041	1,041	1,041

Vir: za leto 2024 SURS (2025), BS (2025), ECB (2025a), EIA (2025), Eurostat (2025); za obdobje 2025–2027 napoved UMAR. Opomba: \*ocena UMAR.

Vir. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2025, UMAR, februar 2025

## **Mikroanaliza**

### ***Občina Kidričevo***



Občina Kidričevo je del podravske statistične regije. Meri 71 km<sup>2</sup>. 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 km<sup>2</sup>).

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 2024:**

V letu 2024 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že tretje leto zapored nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj vseh vrst nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

Kljub postopnemu zniževanju bančnih obrestnih mer, razmeroma ugodnim makro-ekonomskim kazalnikom in še vedno visokemu povpraševanju po nepremičninah se je število transakcij zmanjšalo. K temu so v manjši meri prispevale vladne napovedi uvedbe obdavčitve premoženja v obliki stanovanjskih nepremičnin ter omejitve kratkoročnega oddajanja nepremičnin, v večji meri pa predvsem nadaljnja visoka rast cen, ki omejuje dostopnost nepremičnin širšemu delu prebivalstva.

Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš za 10 do 15 odstotkov. V primerjavi z vrhom leta 2021 se je število prodaj tako stanovanj kot stanovanjskih hiš zmanjšalo za 35 do 40 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin, kamor sodijo pisarniški prostori ter trgovski, storitveni in gostinski lokali, je bilo v preteklem letu na podobni ravni kot pri stanovanjskih nepremičninah. Število transakcij je v letu 2024 upadlo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa se je zmanjšalo za približno 45 odstotkov.

V zadnjih treh letih je najbolj izrazit trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. Število prodaj zazidljivih zemljišč za gradnjo stavb se je v letu 2024 v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za več kot 45 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 v Ljubljani in na Obali.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2024 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 9 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za kar 17 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 67 odstotkov, cene hiš za 54 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 72 odstotkov.

Ob upadanju števila transakcij ter rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da se nahajamo v samem vrhu nepremičninskega cikla in postopoma prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države.

Predvsem visoke cene ter deloma omejena ponudba nepremičnin še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva, hkrati pa zavirajo tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah.

Zato je pričakovati nadaljnje zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letu 2025. Če se bo trend upadanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami nadaljeval z enako intenziteto tudi v letu 2025, bi lahko v prihodnjem obdobju govorili o novi krizi nepremičninskega trga.

Ocenjujemo, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin v letošnjem letu nekoliko umirila, pri čemer lahko ponekod, predvsem na sekundarnem trgu, pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj. Zaradi omejene ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, zlasti v Ljubljani, ki pomembno vpliva na trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa večjega in nenadnega padca cen nepremičnin ni pričakovati.

### **Obseg prodaje nepremičnin v letu 2024:**

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2024 evidentirali okoli 23.400 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,4 milijarde evrov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 24 in 25 tisoč, njihova skupna vrednost pa med 2,5 in 2,6 milijarde evrov.

### **Preglednica 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2020 – 2024**

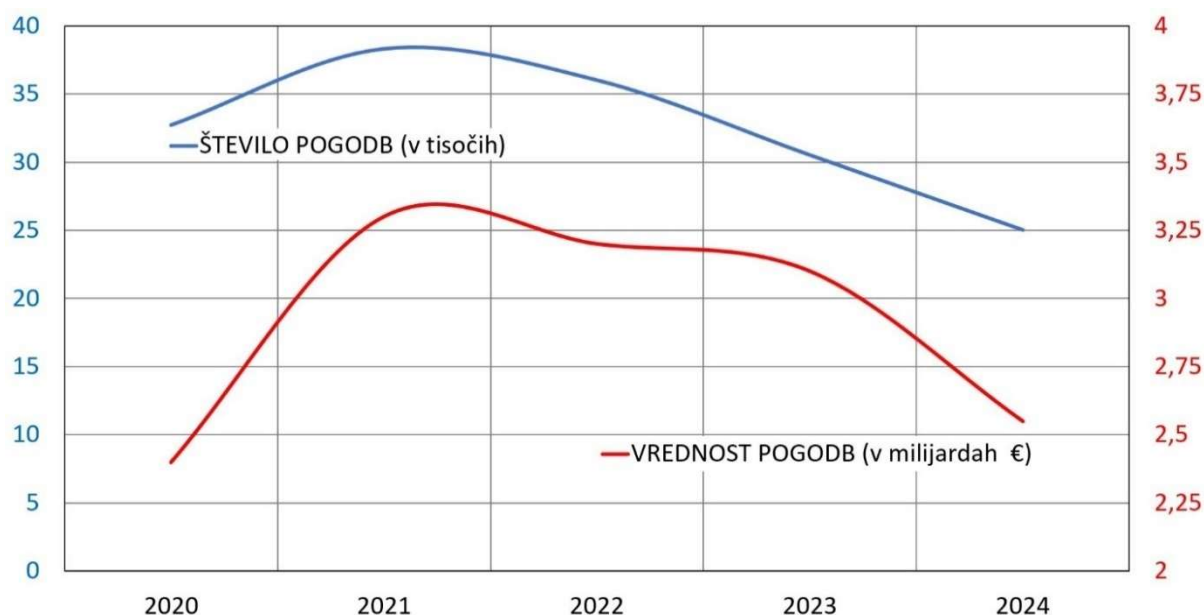
	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Število pogodb (v tisočih)</b>	32,7	38,3	36,0	30,5	23,4
<b>Vrednost pogodb (v milijardah €)</b>	2,4	3,3	3,2	3,1	2,4

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 2024 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 tretje leto zapored zmanjšalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za približno 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 15 do 20 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo število sklenjenih pogodb manjše že za 30 odstotkov, še več oziroma za okoli 35 odstotkov manjše pa je bilo v primerjavi z letom 2021.

**Slika 1:** Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2020 – 2024



Opomba:

Število in vrednost pogodb za leto 2024 predstavljata oceni, ki predpostavljata, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih poslov z nepremičninami za leto 2024 še za 5 odstotkov višje.

Po še začasnih podatkih je bila vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem) v letu 2024 slabih 1,7 milijarde evrov, kar je predstavljalo 70 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2023 se je delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa zmanjšal za nekaj več kot 15 odstotkov, predvsem na račun zmanjšanja skupne vrednosti prodanih stanovanj, ki se je v primerjavi z letom prej znižala za 20 do 25 odstotkov. To je posledica občutnega upada obsega trgovanja s stanovanji v lanskem letu.

**Preglednica 2:** Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2024

<b>Vrsta nepremičnine</b>	<b>Vrednost prometa (v mio €)</b>	<b>Delež v skupnem prometu</b>
<b>Stanovanja</b>	996	41,7%
<b>Hiše</b>	682	28,6%
<b>Zemljišča za gradnjo stavb</b>	281	11,8%
<b>Trgovski, storitveni in gostinski lokali</b>	125	5,2%
<b>Pisarne</b>	71	3,0%
<b>Kmetijska zemljišča</b>	62	2,6%
<b>Industrijske nepremičnine</b>	56	2,3%
<b>Pozidana zemljišča</b>	29	1,2%
<b>Gozdna zemljišča</b>	28	1,2%
<b>Turistični objekti</b>	26	1,1%
<b>Garaže in parkirni prostori</b>	18	0,7%
<b>Ostale nepremičnine</b>	14	0,6%

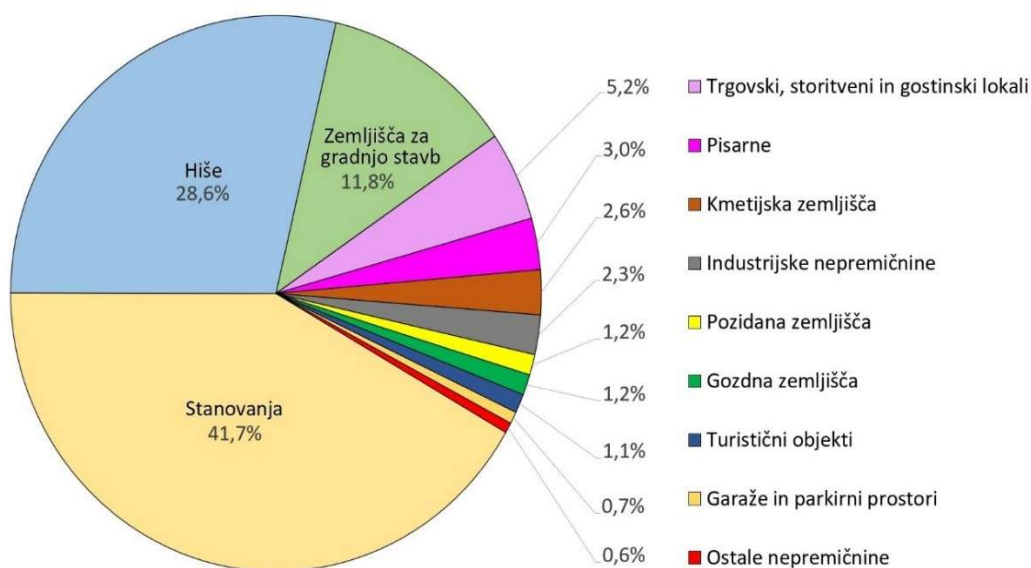
Vrednostno je v letu 2024 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal slabih 2 milijarde evrov oziroma 82 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 252 milijonov evrov oziroma slabih 11 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 90 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa.

Skupna vrednost prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom prej povečala za dobrih 5 odstotkov, pri čemer se je opazno povečala vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami (65 odstotkov) ter v manjši meri s pisarniškimi prostori (5 odstotkov), medtem ko se je vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali zmanjšala za okoli 10 odstotkov.

Kljub zmanjšanju vrednosti skupnega prometa za približno 15 odstotkov, se delež vrednosti s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči v primerjavi z letom prej praktično ni spremenil.

Omeniti velja še padec vrednosti prometa z garažami in parkirnimi prostori, ki je znašal okoli 25 odstotkov. Ta upad je deloma posledica zmanjšane števila kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah, saj se garaže in parkirni prostori v večini primerov prodajajo skupaj s stanovanji.

**Slika 2:** Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2024



Vrednostno je v letu 2024 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal slabih 2 milijarde evrov oziroma 82 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 252 milijonov evrov oziroma slabih 11 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 90 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa.

Skupna vrednost prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom prej povečala za dobrih 5 odstotkov, pri čemer se je opazno povečala vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami (65 odstotkov) ter v manjši meri s pisarniškimi prostori (5 odstotkov), medtem ko se je vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali zmanjšala za okoli 10 odstotkov.

Kljub zmanjšanju vrednosti skupnega prometa za približno 15 odstotkov, se delež vrednosti s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči v primerjavi z letom prej praktično ni spremenil.

Omeniti velja še padec vrednosti prometa z garažami in parkirnimi prostori, ki je znašal okoli 25 odstotkov. Ta upad je deloma posledica zmanjšanega števila kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah, saj se garaže in parkirni prostori v večini primerov prodajajo skupaj s stanovanji.

### **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 tretje leto zapored.

#### **Stanovanjske nepremičnine**

Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2024 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 7.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.000 stanovanjskih hiš.

Po naši oceni se je v letu 2024 število prodaj stanovanj na ravni države v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 pa za 25 do 30 odstotkov. Število prodaj stanovanjskih hiš, se je v primerjavi z letom 2023,

zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 pa prav tako kot za stanovanja, za 25 do 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, je bilo število prodaj stanovanj manjše za okoli 40 odstotkov, število prodaj hiš pa za okoli 35 odstotkov.

#### Poslovne nepremičnine

Ocenjujemo, da je bilo lani na ravni države sklenjenih okoli 800 kupoprodajnih poslov za pisarne in okoli 450 za lokale.

V primerjavi z letom 2023 se je število prodaj pisarn zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov, število prodaj lokalov pa za 25 odstotkov. Še izrazitejši padec beležimo v primerjavi z letom 2022, saj se je število prodaj pisarn zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov, število prodaj lokalov pa za 40 do 45 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 je bilo število prodaj pisarn manjše za 40 do 45 odstotkov, število prodaj lokalov pa za 45 do 50 odstotkov.

#### Parkirni prostori

Lani je bilo po naši oceni prodanih okoli 1900 različnih vrst garaž in nekaj manj kot 1500 parkirnih prostorov v skupnih garažah.

Število prodaj garaž se je v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za okoli 5 odstotkov, število prodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah pa kar za 40 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj garaž zmanjšalo za 15 odstotkov, število prodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah pa za 20 do 25 odstotkov. Glede na leto 2021 je bilo število prodaj garaž manjše za 25 do 30 odstotkov, število prodaj parkirnih prostorov v skupnih garažah pa za 45 odstotkov.

**Preglednica 3:** Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov v stavbah, Slovenija, 2020 – 2024

<b>Vrsta nepremičnine</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Stanovanjske skupaj</b>	<b>15.581</b>	<b>18.788</b>	<b>17.080</b>	<b>14.099</b>	<b>10.940</b>
Stanovanja	9.547	11.657	10.065	8.563	6.453
Hiše	6.034	7.131	7.015	5.536	4.487
<b>Poslovne skupaj</b>	<b>1.769</b>	<b>2.193</b>	<b>1.921</b>	<b>1.511</b>	<b>1.191</b>
Pisarne	1.114	1.326	1.107	897	760
Lokali	655	867	814	614	431
<b>Parkirni prostori skupaj</b>	<b>4.202</b>	<b>5.319</b>	<b>4.212</b>	<b>4.528</b>	<b>3.011</b>
Garaže	2.250	2.622	2.246	1.960	1.764
Parkirni prostori v garažah	1.952	2.697	1.966	2.568	1.247

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;

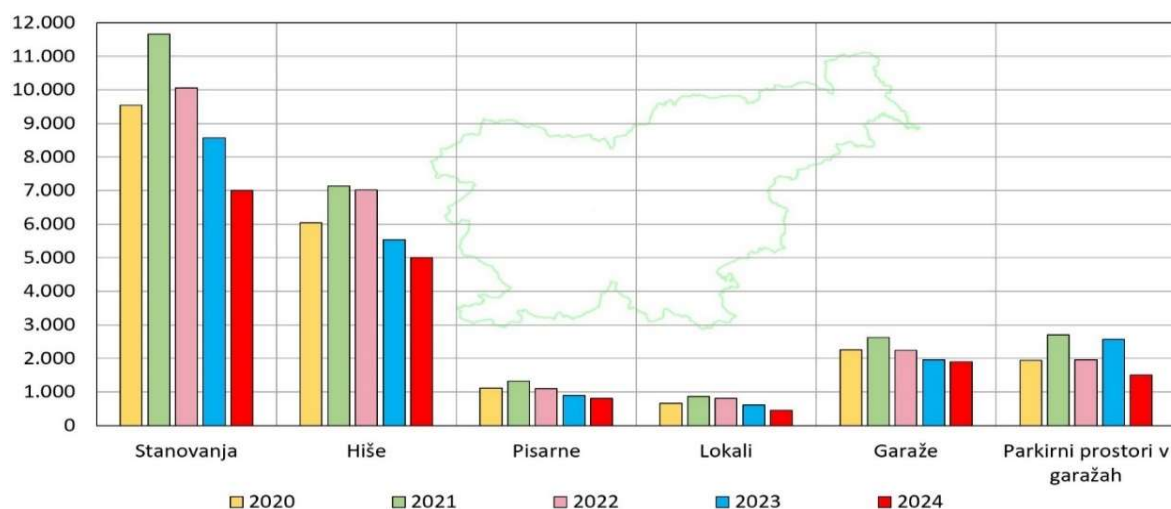
Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali;

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 2024 so še začasni.

**Slika 3:** Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, 2020 – 2024



Opomba:

- Število prodaj za leto 2024 predstavlja ocena, ki predpostavlja, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih prodaj nepremičnin za leto 2024 še do 5 odstotkov večje.

### **Prodaje zemljišč:**

Tako kot s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami je v letu 2024 upadel tudi obseg trgovanja z vsemi vrstami zemljišč.

#### **Zemljišča za gradnjo stavb**

Na podlagi preliminarne podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 4600 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 470 hektarov.

Potem, ko je obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb v letu 2021 v Sloveniji dosegel vrh, je število prodaj v letu 2024 že tretje leto zapored občutno padlo. Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2023, predvsem na račun manjše prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, število prodaj manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za 30 do 35 odstotkov ter v primerjavi z 2021 že za dobrih 45 odstotkov.

#### **Kmetijska in gozdna zemljišča**

Po naši oceni je bilo lani prodanih okoli 6400 kmetijskih in okoli 2700 gozdnih zemljišč. Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč je bila okoli 3400 hektarov, gozdnih pa 4400.

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 po naši oceni leta 2024 v primerjavi z letom 2023 število prodaj kmetijskih zemljišč na ravni države zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za okoli 20 odstotkov.



**Preglednica 4:** Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč<sup>1</sup> za gradnjo stavb ter kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2020 – 2024

Vrsta zemljišča	2020	2021	2022	2023	2024
<b>ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB</b>					
Število prodaj	6.109	8.358	6.948	5.541	4.440
Prodana površina (v hektarih)	699	943	730	554	450
<b>KMETIJSKA ZEMLJIŠČA</b>					
Število prodaj	8.339	9.393	9.488	7.970	6.074
Prodana površina (v hektarih)	4.367	6.762	5.119	4.157	3.236
<b>GOZDNA ZEMLJIŠČA</b>					
Število prodaj	2.917	3.584	3.790	3.492	2.586
Prodana površina (v hektarih)	5.033	4.816	6.001	5.480	4.175

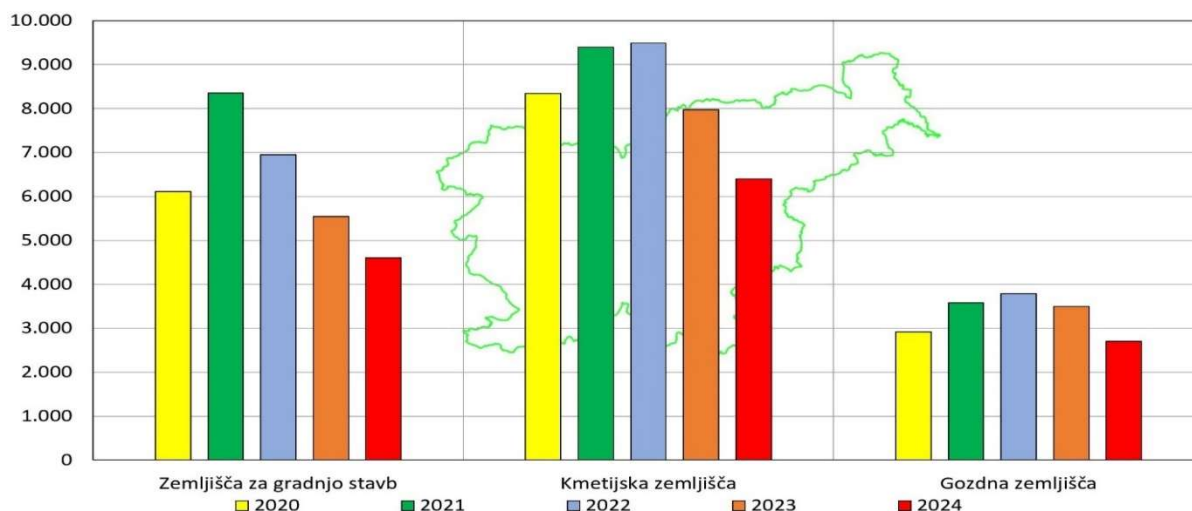
## Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih 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 2024 so še začasni.

**Slika 4:** Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb ter kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2020 – 2024

<sup>1</sup> 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.





## **TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO**

V primerjavi z letom prej se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, gorenjski in obalni turistični kraji), in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje (Posavje, Bela Krajina, Zasavje), nekoliko povečala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2023 v Ljubljani v povprečju 3,4-krat višje kot v Beli Krajini, cene stanovanjskih hiš pa 5,8-krat. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš pa so bile v Ljubljani v povprečju več kot 40-krat višje kot v Prekmurju, kjer so praviloma najnižje.

**Preglednica 9:** Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu, po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, leto 2024

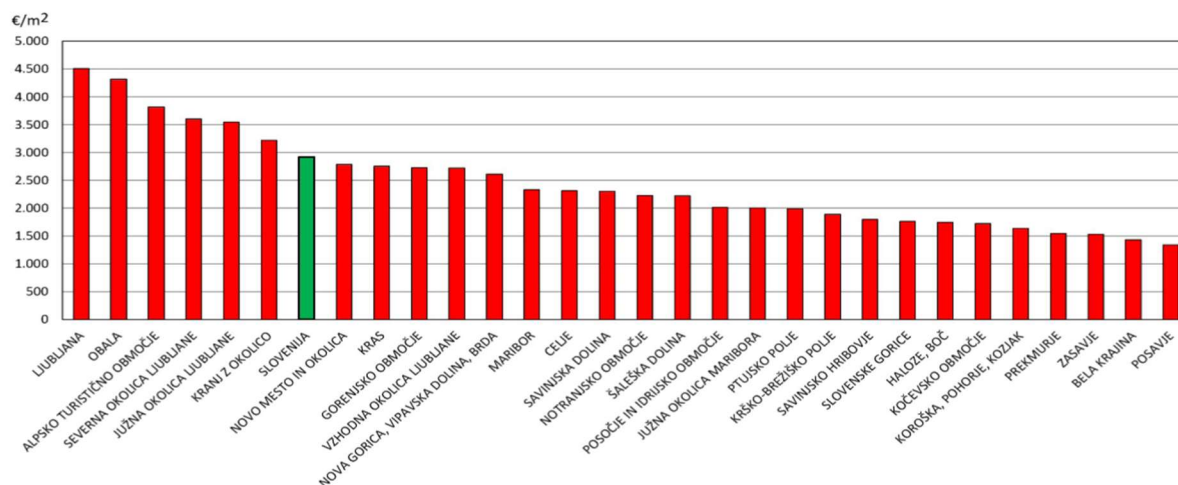
Analično območje	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja - Cena v €/m <sup>2</sup> (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše - Cena v € (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>4.192</b>	<b>2.920</b>	<b>2.260</b>	<b>165.000</b>
LJUBLJANA	1.082	4.510	139	405.000
MARIBOR	565	2.330	100	195.000
OBALA	282	4.320	74	308.000
KRANJ Z OKOLICO	211	3.220	52	288.000
GORENJSKO OBMOČJE	209	2.730	82	200.000
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	204	3.600	105	330.000
CELJE	193	2.310	61	170.000
ŠALEŠKA DOLINA	124	2.220	28	183.000
NOVO MESTO IN OKOLICA	117	2.790	99	134.000
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	116	2.000	157	175.000
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	112	3.540	111	340.000
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	90	2.610	77	148.000
SLOVENSKE GORICE	84	1.760	130	118.000
PTUJSKO POLJE	83	1.990	82	128.000
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	78	1.640	44	137.000
ZASAVJE	77	1.530	29	130.000
SAVINJSKA DOLINA	74	2.300	60	182.000
NOTRANJSKO OBMOČJE	64	2.230	53	116.000
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	56	3.820	35	350.000
SAVINJSKO HRIBOVJE	52	1.800	127	119.000
KOČEVSKO OBMOČJE	47	1.720	67	120.000
HALOZE, BOČ	44	1.750	90	69.000
PREKMURJE	42	1.550	84	90.000
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	41	2.720	38	199.000
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	35	1.890	51	90.000
KRAS	30	2.750	43	200.000
POSAVJE	29	1.340	124	77.000
BELA KRAJINA	28	1.430	45	70.000
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	23	2.010	55	110.000
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	--	--	18	171.000

Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun kazalnikov cen.
- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na velikost vzorca za stanovanja.
- Podatek o mediani cene za stanovanja za območje »Slovenska Istra brez Obale« ni prikazan, ker je vzorec premajhen.

## STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2024 smo bili še naprej priča rasti cen stanovanj, ki pa je bila nekoliko večja kot leto prej. Srednja cena stanovanja na ravni države (2.920 €/m<sup>2</sup>) se je v primerjavi z letom 2023 zvišala za 310 evrov na kvadratni meter ter se tako prvič približala meji 3.000 €/m<sup>2</sup>.

**Slika 6:** Srednja cena stanovanj (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2024

Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2024 ohranila Ljubljana. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2023 rekordno zvišala za 500 evrov na kvadratni meter in praktično presegla 4.500 €/m<sup>2</sup>. Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na območju Obale (ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran), kjer je lani srednja cena stanovanja znašala 4.320 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z letom prej dvignila za 430 evrov na kvadratni meter.

Območje Obale je na drugem mestu po ravni cen stanovanj prehitelo Alpsko turistično območje (ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj 3.820 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z leto 2023 zmanjšala za 110 evrov na kvadratni meter.

Nad slovenskim povprečjem so bile lani tudi cene stanovanj v Severni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik), kjer se je srednja cena 3.600 €/m<sup>2</sup> v primerjavi z letom prej zvišala za 330 evrov in v Južni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (3.540 €/m<sup>2</sup>) v primerjavi z letom prej zvišala za 450 evrov, ter v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (3.220 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 120 evrov.

Pod slovenskim povprečjem so bili med urbani območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah Novo mesto z okolico (ki vključuje tudi Trebnje), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.790 €/m<sup>2</sup> in se je v primerjavi z letom 2023 zvišala kar za 260 evrov, Gorenjsko območje (brez Kranja in alpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice, kjer se je srednja cena (2.730 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 240 evrov, Nova Gorica z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer se je srednja cena (2.610 €/m<sup>2</sup>) malenkost zvišala za 20 evrov, Maribor, kjer se je srednja cena (2.330 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 200 evrov, Celje, kjer se je srednja cena (2.310 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 130 evrov, Šaleška dolina (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.220 €/m<sup>2</sup>) zvišala za 20 evrov, in Zasavje (ki vključuje tudi Trbovlje, Hrastnik in Zagorje ob Savi), kjer so cene stanovanj med najnižjimi v državi in se je srednja cena prodanih stanovanj (1.530 €/m<sup>2</sup>) v primerjavi z letom prej zvišala za 150 evrov.

Kot običajno, so bila tudi v letu 2024 stanovanja najcenejša v Prekmurju, kjer se je srednja cena (1.550 €/m<sup>2</sup>) sicer zvišala za kar 250 evrov, in v Beli Krajini, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.430 €/m<sup>2</sup>) in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 170 evrov.

Lansko povečanje rasti cen stanovanj glede na leto 2023 je bilo predvsem posledica višjih rasti cen na manj urbanih območjih oziroma na območjih z najmanjšim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je bila rast cen na območjih z večjim fondom stanovanj v povprečju na ravni države.

Med petimi največjimi mesti smo lani zabeležili največjo rast v Ljubljani, in sicer so se cene stanovanj povečale za 13 odstotkov. Sledila je Obala oziroma Koper z 12-odstotno rastjo ter Celje in Maribor, kjer so se cene zvišale za 10 odstotkov. Najnižjo rast med petimi največjimi mesti smo zabeležili v Kranju, kjer so se cene stanovanj povečale za 4 odstotke. Visoko rast cen stanovanj smo zaznali tudi v Severni in Južni okolici Ljubljane, kjer so se cene lani zvišale za 12 oziroma 11 odstotkov.

Na preostalih območjih z večjim fondom stanovanj smo večjo rast od slovenskega povprečja zabeležili le še na območju Koroške, medtem ko je bila rast na drugih območjih nižja. Na Gorenjskem območju (ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič, Jesenice) so se cene zvišale za 9 odstotkov, v Novem mestu za 8 odstotkov in v Zasavju za 6 odstotkov. V Novi Gorici in Murski Soboti so cene ostale približno na enaki ravni kot leto prej.

V zadnjih petih letih so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah na ravni države, predvsem na račun skokovite rasti cen po epidemiji, v povprečju zrasle za 67 odstotkov.

Po naših ocenah so cene najbolj zrasle v Velenju, Celju in Savinski dolini (ki vključuje tudi Žalec in Polzelo), kjer so se zvišale za več kot 80 odstotkov. Več kot 70-odstotna rast je bila zabeležena na Alpsko turističnem območju (ki vključuje tudi Kranjsko goro in Bled) ter v ostalih gorenjskih mestih (Škofja Loka, Radovljica, Tržič, Jesenice), medtem ko je bila rast cen v Kranju 57 odstotkov.

V Postojni so se cene stanovanj povišale za 79 odstotkov, skoraj enako pa tudi v Zasavju (76 odstotkov), medtem ko so v Mariboru in Novem Mestu zrasle za približno 70 odstotkov.

Na ravni slovenskega povprečja je bila v zadnjih petih letih rast cen stanovanj v Kopru, kjer so cene zrasle za okoli 67 odstotkov, ter v Beli Krajini, kjer je rast znašala 65 odstotkov. Pod slovenskim povprečjem pa so cene zrasle v Osrednjeslovenski regiji, kjer so v Ljubljani zrasle za 59 odstotkov.

Podobna rast je bila zabeležena tudi v Medvodah, Kamniku, Domžalah, Grosuplju, Vrhniki in Logatcu, kjer so cene stanovanj zrasle za odtenek več. Najnižje med vsemi območji pa je bila rast cen v Murski Soboti (55 odstotkov) ter v Novi Gorici in Ajdovščini, kjer so cene zrasle za okoli 46 odstotkov.

Vir: Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2024, april 2025 (GURS)

PTUJSKO POLJE

Slika 64: Tržno analitično območje (TAO) Ptujsko polje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 151: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO PTUJSKO POLJE	5.866	107	16.693	144
LAO PTUJ	4.168	79	4.050	47
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	645	5	12.033	91
LAO KIDRIČEVO	544	11	169	1
LAO ORMOŽ	509	12	441	5

**Preglednica 152:** Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m <sup>2</sup> (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	83	1.620	1.990	2.200	1978	57
LAO PTUJ	64	1.760	2.030	2.260	1978	58

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

**Preglednica 153:** Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m <sup>2</sup> (mediana)	Površina zemljišča m <sup>2</sup> (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	82	80.000	128.000	180.000	1975	142	1.050
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	55	70.000	110.000	171.000	1978	134	1.250
LAO PTUJ	23	130.000	160.000	196.000	1973	149	710

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

## GIBANJE CEN

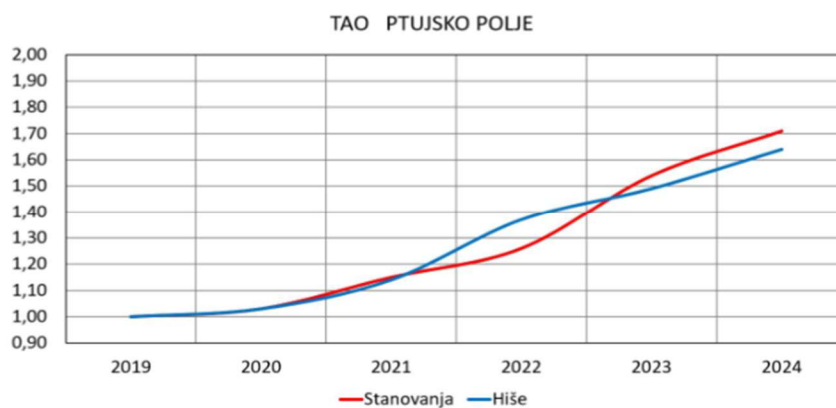
**Preglednica 154:** Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	3%
2020-2021	12%	11%
2021-2022	10%	20%
2022-2023	22%	8%
2023-2024	11%	10%

**Preglednica 155:** Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	3%	3%
2019-2021	15%	14%
2019-2022	26%	37%
2019-2023	54%	49%
2019-2024	71%	64%

**Slika 65:** Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)





## **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 najboljše kmetijsko zemljišče. 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 (lahko tudi 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 kmetijskih zemljišč na območju Cirkovcev (radij 6 kilometrov),  
prodanih v obdobju januar 2024 do julij 2025 (Vir: Arvio/Trgoskop3):

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m2	Leto izgradnje	Pogodbena površina
#905273	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	427-1574/1	Pleterje, Kidričevo	28.03.2025	32.100 €	1,89 €/m²	/	16.983,00 m² Z: 16.983,00 m²   DS: 0,00 m²
#904532	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	723-705/8	Podova, Rače-Fram	17.03.2025	2.000 €	2,28 €/m²	/	877,00 m² Z: 877,00 m²   DS: 0,00 m²
#902068	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	432-707	Spodnje Jablane, Kidričevo	25.02.2025	16.074 €	3,00 €/m²	/	5.358,00 m² Z: 5.358,00 m²   DS: 0,00 m²
#893988	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	427-954	Pleterje, Kidričevo	10.12.2024	9.500 €	3,80 €/m²	/	2.500,00 m² Z: 2.500,00 m²   DS: 0,00 m²
#895367	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	424-740	Apače, Kidričevo	10.12.2024	36.296 €	4,00 €/m²	/	9.074,00 m² Z: 9.074,00 m²   DS: 0,00 m²
#893310	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	436-836/6	Sestrže, Majšperk	02.12.2024	10.000 €	25,64 €/m²	/	390,00 m² Z: 390,00 m²   DS: 0,00 m²
#893274	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	394-28/16	Gerečja Vas, Kidričevo	11.11.2024	8.919 €	3,00 €/m²	/	2.973,00 m² Z: 2.973,00 m²   DS: 0,00 m²
#886042	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	432-869	Spodnje Jablane, Kidričevo	02.11.2024	9.000 €	3,13 €/m²	/	2.877,00 m² Z: 2.877,00 m²   DS: 0,00 m²
#885603	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	714-1178/1	Prepolje, Starše	21.10.2024	9.048 €	3,00 €/m²	/	3.016,00 m² Z: 3.016,00 m²   DS: 0,00 m²
#893436	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	437-1401	Podložje, Majšperk	14.10.2024	49.600 €	4,00 €/m²	/	12.400,00 m² Z: 12.400,00 m²   DS: 0,00 m²
#883789	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	431-627	Starošince, Kidričevo	29.09.2024	9.696 €	3,27 €/m²	/	2.967,00 m² Z: 2.967,00 m²   DS: 0,00 m²
#883185	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	435-1191	Šikole, Kidričevo	25.09.2024	27.902 €	3,70 €/m²	/	7.541,00 m² Z: 7.541,00 m²   DS: 0,00 m²
#834987	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	435-1013	Šikole, Kidričevo	18.09.2024	150.782 €	4,10 €/m²	/	36.776,00 m² Z: 36.776,00 m²   DS: 0,00 m²
#893075	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	723-945/71	Podova, Rače-Fram	27.08.2024	3.963 €	3,00 €/m²	/	1.321,00 m² Z: 1.321,00 m²   DS: 0,00 m²
#833491	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	749-38/14	Stražgonjca, Kidričevo	09.08.2024	9.715 €	5,00 €/m²	/	1.943,00 m² Z: 1.943,00 m²   DS: 0,00 m²
#828331	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	430-786	Cirkovce, Kidričevo	28.06.2024	16.872 €	4,00 €/m²	/	4.218,00 m² Z: 4.218,00 m²   DS: 0,00 m²
#890488	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	430-786	Cirkovce, Kidričevo	28.06.2024	16.872 €	4,00 €/m²	/	4.218,00 m² Z: 4.218,00 m²   DS: 0,00 m²
#830465	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	432-775/1	Spodnje Jablane, Kidričevo	20.05.2024	48.400 €	4,00 €/m²	/	12.096,00 m² Z: 12.096,00 m²   DS: 0,00 m²
#885282	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	723-652/26	Podova, Rače-Fram	10.04.2024	12.261 €	2,30 €/m²	/	5.331,00 m² Z: 5.331,00 m²   DS: 0,00 m²
#833719	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	723-919/1	Podova, Rače-Fram	03.04.2024	7.805 €	3,50 €/m²	/	2.230,00 m² Z: 2.230,00 m²   DS: 0,00 m²
#816053	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	714-1675/1	Prepolje, Starše	23.02.2024	8.109 €	3,00 €/m²	/	2.703,00 m² Z: 2.703,00 m²   DS: 0,00 m²
#889606	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	436-910	Sestrže, Majšperk	12.02.2024	47.952 €	4,00 €/m²	/	11.988,00 m² Z: 11.988,00 m²   DS: 0,00 m²
#889647	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	433-430	Zgornje Jablane, Kidričevo	12.02.2024	5.270 €	2,50 €/m²	/	2.108,00 m² Z: 2.108,00 m²   DS: 0,00 m²
#812616	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	428-1093	Mihovce, Kidričevo	13.01.2024	93.488 €	3,80 €/m²	/	24.602,00 m² Z: 24.602,00 m²   DS: 0,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 27.07.2025

Ožji izbor transakcij:

Primerljiva prodaja 1:

Podatki o poslu

ID posla	830465
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	20.05.2024
Datum uveljavitve posla	09.09.2024
Datum zadnje spremembe	15.04.2025
Datum uvoza posla v platformo	23.09.2024
Datum zadnje posodobitve na platformi	28.07.2025
Pogodbena bruto vrednost	48.400 €
Pogodbena neto vrednost	48.400 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
Opombe o poslu	/

Vsebina posla

Nepremičnina

432-775/1 - SPODNJE JABLANE, KIDRIČEVO  
Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 12.096,00 m²

Korigirana površina

12.096,00 m²

Pogodbena površina

12.096,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 27.07.2025

Ortofoto posnetek

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija

Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

432-775/1 - Kmetijsko zemljišče, Spodnje Jablane, Kidričevo

Velikost

12.096 m²

Tip zemljišča

Kmetijsko zemljišče

GURS posplošena vrednost

36.900 €  
3 €/m²

Vir podatkov GURS KN, EV, analiza ARVIO

Zemljevidi

Infrastruktura

GURS podatki

Občina

Ortofoto

Podatki o parceli

Tip zemljišča	Kmetijsko zemljišče	Namenska raba	Najboljša kmetijska zemljišča - 100,0%
Občina	Kidričevo	Dejanska raba	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov - 100,0%
Katastrska občina	SPODNJE JABLANE	GURS posplošena vrednost	36.900,00 €
Šifra katastrske občine	432	Model vrednotenja	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)
Parcelna števíla	775/1	Vrednostna raven	11
Površina	12.096 m²	Vrednost referenčne enote vrednotenja	27.700,00 €
Boniteta zemljišča	70		

Vir podatkov GURS KN, EV, analiza ARVIO

Primerljiva prodaja 2:

Podatki o poslu

ID posla	895367
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	10.12.2024
Datum uveljavitve posla	19.02.2025
Datum zadnje spremembe	15.04.2025
Datum uvoza posla v platformo	03.03.2025
Datum zadnje posodobitve na platformi	28.07.2025
Pogodbena bruto vrednost	36.296 €
Pogodbena neto vrednost	36.296 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan

Vsebina posla

Nepremičnina

Korigirana površina

Pogodbena površina

424-740 - APAČE, KIDRIČEVO

Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 9.074,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 27.07.2025

Ortofoto posnetek

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija

Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

424-740 - Kmetijsko zemljišče, Apače, Kidričevo

Velikost

9.074 m²

Tip zemljišča

Kmetijsko zemljišče

GURS posplošena vrednost

27.600 €  
3 €/m²

Zemljevidi

Infrastruktura

GURS podatki

Občina

Ortofoto

Vir podatkov GURS KN, EV, analiza ARVIO

Podatki o parceli

Tip zemljišča

Kmetijsko zemljišče

Občina

Kidričevo

Katastrska občina

APAČE

Šifra katastrske občine

424

Parcelna številca

740

Površina

9.074 m²

Boniteta zemljišča

60

Namenska raba

Najboljša kmetijska zemljišča - 100,0%

Dejanska raba

kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov - 100,0%

GURS posplošena vrednost

27.600,00 €

Model vrednotenja

KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)

Vrednostna raven

11

Vrednost referenčne enote vrednotenja

27.700,00 €

Vir podatkov GURS KN, EV, analiza ARVIO

42

ValueGo, Goran Krajncič s.p.

Primerljiva prodaja 3:

Podatki o poslu

ID posla	834987
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	18.09.2024
Datum uveljavitve posla	17.10.2024
Datum zadnje spremembe	15.04.2025
Datum uvoza posla v platformo	28.10.2024
Datum zadnje posodobitve na platformi	28.07.2025
Pogodbena bruto vrednost	150.782 €
Pogodbena neto vrednost	150.782 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
Opombe o poslu	/

Vsebina posla

Nepremičnina

435-1013 - ŠIKOLE, KIDRIČEVO

Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 36.776,00 m²

Korigirana površina

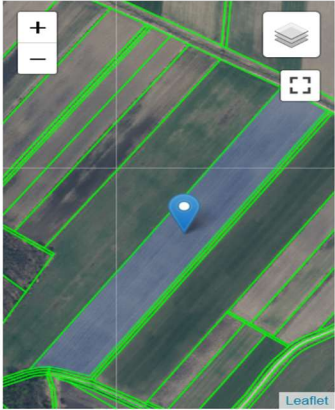
36.776,00 m²

Pogodbena površina

36.776,00 m²

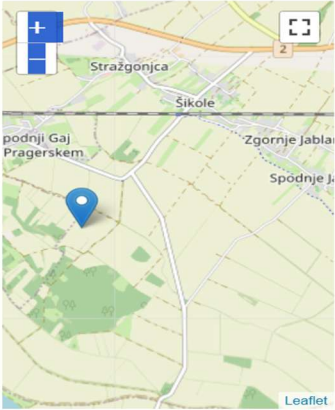
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 27.07.2025

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

435-1013 - Kmetijsko zemljišče, Šikole, Kidričevo

Velikost

36.776 m²

Tip zemljišča

Kmetijsko zemljišče

GURS posplošena vrednost

112.100 €

3 €/m²

Vir podatkov GURS KN, EV, analiza ARVIO

Zemljevidi

Infrastruktura

GURS podatki

Občina

Ortofoto

Podatki o parceli

Tip zemljišča	Kmetijsko zemljišče	Namenska raba	Najboljša kmetijska zemljišča - 100,0%
Občina	Kidričevo	Dejanska raba	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov - 100,0%
Katastrska občina	ŠIKOLE	GURS posplošena vrednost	112.100,00 €
Šifra katastrske občine	435	Model vrednotenja	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)
Parcelna števila	1013	Vrednostna raven	11
Površina	36.776 m²	Vrednost referenčne enote vrednotenja	27.700,00 €
Boniteta zemljišča	60		

Vir podatkov GURS KN, EV, analiza ARVIO



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 enakih časovnih obdobjih, prilagoditev ne izvedem;*
- *Lokacija v regiji in naselju: zaradi podobnih mikrolokacij nepremičnin, prilagoditev ne izvedem;*
- *Velikost nepremičnin: zemljišča so različnih velikosti, zato prilagoditve izvedem;*
- *Dostopnost: zaradi podobnih možnosti dostopa, prilagoditev ne izvedem;*
- *Vrednostne ravni: zaradi enakih vrednostnih ravni, prilagoditev ne izvedem;*
- *Naklon zemljišč: zemljišča so podobne konfiguracije, prilagoditev ne izvedem;*
- *Stanje zemljišča: zaradi podobnih stanj nepremičnin, prilagoditve ne izvedem.*

**Primerljive tržne prodaje kmetijskih zemljišč v Cirkovcah z okolico:**

	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva prodaja 1		Primerljiva prodaja 2		Primerljiva prodaja 3	
ID posla:		830465		895367		834987	
ID nepremičnine:	432-796	432-775/1		424-740		435-1013	
Tip nepremičnine:	Najboljše kmetijsko zemljišče (100%)	Najboljše kmetijsko zemljišče (100%)		Najboljše kmetijsko zemljišče (100%)		Najboljše kmetijsko zemljišče (100%)	
Prodajna cena (EUR):		48.400,00 €		36.296,00 €		150.782,00 €	
Prodajna cena (m2):		4,00 €		4,00 €		4,10 €	
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:		20.05.2024	0,00%	10.12.2024	0,00%	21.03.2025	0,00%
Vmesna prilagoditev:							
Lokacija v kraju:	Spodnje Jablane	Spodnje Jablane	0,00%	Apače	0,00%	Šikole	0,00%
Površina zemljišča (m2):	13.018,00	12.096,00	0,00%	9.074,00	0,00%	36.776,00	3,00%
Stanje okolice:	Urejeno	Podobno	0,00%	Podobno	0,00%	Podobno	0,00%
Dostop:	Omogočen, pravno urejen	Omogočen, pravno urejen	0,00%	Omogočen, pravno urejen	0,00%	Omogočen, pravno urejen	0,00%
Naklon zemljišča:	Ravno	Ravno	0,00%	Ravno	0,00%	Ravno	0,00%
Vrednostna raven:	11	11	0,00%	11	0,00%	11	0,00%
Kom. Opremljenost:	/	/	0,00%	/	0,00%	/	0,00%
Stanje zemljišča:	Urejeno	Urejeno	0,00%	Urejeno	0,00%	Urejeno	0,00%
Skupaj prilagoditve:			0,00%		0,00%		3,00%
Indikacija vrednosti:		4,00 €		4,00 €		4,22 €	
Ponder:	4,05 €	2,00 €	50,00%	1,20 €	30,00%	0,84 €	20,00%
Ocena vrednosti	4,00 EUR/m2	Vrednost zemljišč se giblje med 4,00 in 4,22 EUR/m2: ponderirano 4,05 EUR/m2 (zaokr. 4,00 EUR/m2)					

**SKLEP:** Glede na predstavljene podatke ocenjujem, da znaša ocenjena vrednost ocenjevane nepremičnine (kmetijsko zemljišče – najboljše kmetijsko zemljišče) na podlagi tržnih primerjav na dan 31.07.2025:

- 4,00 EUR/m2 oz. 52.072,00 EUR.

## 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: **4,00 EUR/m<sup>2</sup> oz. 52.072,00 EUR**

### 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](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 01.08.2025

## 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

Številka: DON-P-1/25-704

Datum: 2. 7. 2025

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18, 115/21 in 85/24, odslej ZRev-2) in 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 12/2019) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 2. 7. 2025 izdal

### ODLOČBO.

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

se do vključno 5. 7. 2028 podaljša

### VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

### Obrazložitev

Goran Krajnčič je 20. 6. 2025 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Goran Krajnčič izpolnjuje pogoje iz 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 5. 7. 2028, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje po. daljšal, če bo Goran Krajnčič opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

### Pravni pouk:

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

Taksa po tarifni številki 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20 in 78/24) je bila plačana 20. 6. 2025.

Postopek vodila:

Barbara Prefec

Vročeno:

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

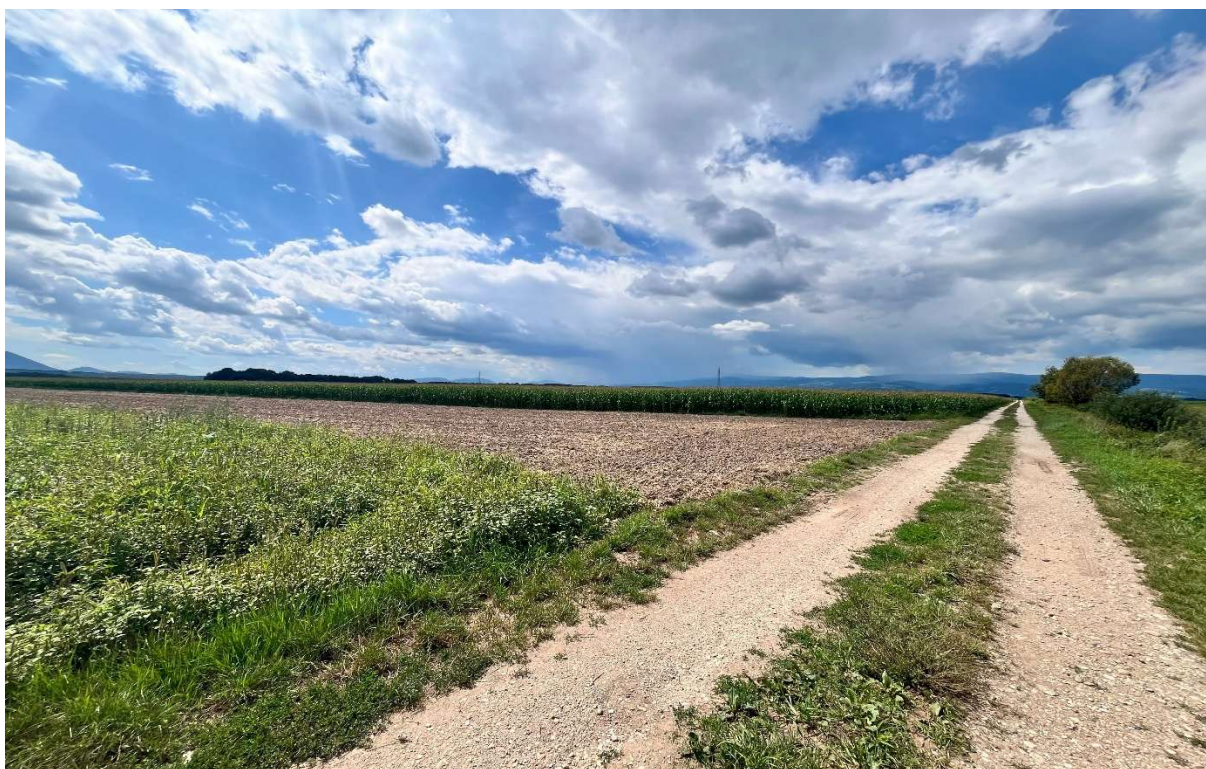
Mag. Saša Jerman  
Predsednica strokovnega sveta  
Slovenskega inštituta za revizijo  
**SIR** SLOVENSKI  
INŠTITUT  
za revizijo  
Ljubljana, Dunajska cesta 106



## 12 PRILOGE

Priloga 1: Fotografije ocenjevane nepremičnine

Priloga 2: ZK izpis









Informacijski sistem eZK  
**Redni izpis iz zemljiške knjige**  
 čas izdelave izpisa: 1.8.2025 - 12:54:33

**Nepremičnina**

<b>tip nepremičnine:</b>	1 - zemljiška parcela
<b>vir ID znaka:</b>	1 - zemljiški kataster
<b>ID znak:</b>	parcela 432 796
<b>katastrska občina</b>	432 SPODNJE JABLANE <b>parcela</b> 796 (ID 970701)

**Plombe:**

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

Če 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 zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

<b>ID osnovnega položaja:</b>	17848696
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b>	1/2
<b>imetnik:</b>	
1. EMŠO:	0404973*****
osebno ime:	Mirko Vuk
naslov:	Dragonja vas 029, 2326 Cirkovce
<b>omejitve:</b>	
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini	

<b>ID osnovnega položaja:</b>	18127370
<b>vrsta osnovnega položaja:</b>	101 - vknjižena lastninska pravica
<b>delež:</b>	1/2
<b>imetnik:</b>	
1. matična številka:	5883709000
firma / naziv:	OBČINA KIDRIČEVO
naslov:	Kopališka ulica 014, 2325 Kidričevo
<b>omejitve:</b>	
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
11049071	10.05.2007 09:00:00	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
11049779	10.05.2007 09:01:00	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve

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

<b>ID pravice / zaznambe</b>	11049071
<b>čas začetka učinkovanja</b>	10.05.2007 09:00:00
<b>vrsta pravice / zaznambe</b>	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
<b>glavna nepremičnina:</b>	katastrska občina 432 SPODNJE JABLANE <b>parcela</b> 888 (ID 1477273)
<b>podatki o vsebini pravice / zaznambe</b>	
dodatni opis:	
Na podlagi odločbe Republike Slovenije CSD Ptuj, Trstenjakova ul. 5 A, Ptuj, šifra 2/020-82-43/2005-17, z dne	



10.04.2007, se pri Žnider Ceciliji solastnem deležu do 1/4 zaznamuje prepoved odtujitve in obremenitve.

**imetnik:**

1. matična številka: 5883709000  
firma / naziv: OBČINA KIDRIČEVO  
naslov: Kopališka ulica 014, 2325 Kidričevo

**zveza - ID osnovnega položaja:**

18127370

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

**ID pravice / zaznambe**

11049779

**čas začetka učinkovanja**

10.05.2007 09:01:00

**vrsta pravice / zaznambe**

606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve

**glavna nepremičnina:**

katastrska občina 432 SPODNJE JABLANE parcela 888 (ID 1477273)

**podatki o vsebini pravice / zaznambe**

dodatni opis:

Na podlagi odločbe Republike Slovenije CSD Ptuj, Trstenjakova ul. 5 A, Ptuj, šifra 4/020-82-103/2003-17, z dne 10.04.2007, se pri Žnider Barbari solastnem deležu zaznamuje prepoved odtujitve in obremenitve.

**imetnik:**

1. matična številka: *podatek ni vpisan*  
firma / naziv: OBČINA KIDRIČEVO  
naslov: Ulica Borisa Kraigherja št. 25, 2325 Kidričevo

**zveza - ID osnovnega položaja:**

18127370

**pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:**

*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*