

NESTING
Nepremičninske storitve

POROČILO O OCENI

tržne vrednosti pravic na nepremičnini



Stanovanje, na naslovu Cirkovce 48, občina Kidričevo

ID oznaka dela stavbe: 432-277-3

Ptuj, 30.10.2025

POVZETEK

Podatki nepremičnine

Stanovanje z ID oznako dela stavbe: 432-277-3, na naslovu Cirkovce 48, občina Kidričevo.

Predmet ocenitve je stanovanje v 3. etaži oz. 2. nadstropju večstanovanjske stavbe z ID oznako 432-277-3. Skupna neto tlorisna površina stanovanja meri po podatkih GURSA 30,30 m².

Stanovanje obsega predprostor, iz katerega se dostopa v kopalnico z wc-jem in večnamenski prostor, kjer je kuhinja z jedilnico in postelja.

Stanovanje je zelo slabo vzdrževano in je potrebno prenove. Prav tako večjih investicijskih vlaganj v stanovanju v preteklosti ni bilo izvedenih. Obnoviti je potrebno strop (izvedba mavčno-kartonskih plošč, kitanje in oplesk), prav tako je potrebno odstraniti dotrajani parket v sobi in keramiko na hodniku in kopalnici. Celotno stanovanje je potrebno tudi prebeliti.

Večstanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1980. Leta 2005 je bila obnovljena streha (pločevinasta kritina) in izvedena toplotno izolacijska fasada. Ogrevanje je izvedeno na centralni sistem preko skupnega ogrevanja. Topla sanitarna voda se ogreva s pomočjo električnega bojlerja, ki je nameščen v kopalnici stanovanja. Stavba nima dvigala. Parkiranje je urejeno pred objektom na občinskem parkirišču. Komunalna infrastruktura je urejena.

Lastnik nepremičnine

Lastnik nepremičnine z ID oznako dela stavbe 432-277-3:

- Občina Kidričevo, Kopališka ul. 14, Kidričevo (v deležu 1/1).

Pravno stanje

IZ ZK izpiska za stanovanje z ID oznako dela stavbe: 432-277-3, ni razvidne obremenitve lastninske pravice.

Upoštevana je predpostavka, da je nepremičnina prosta bremen, oseb in stvari.

Upravna dovoljenja

Za večstanovanjsko stavbo ne razpolagamo z gradbenim oz. uporabnim dovoljenjem.

V izračunu vrednosti predpostavimo, da je stavba bila legalno zgrajena in da so za večstanovanjsko stavbo bila pridobljena ustrezna upravna dovoljenja.

Dostop do nepremičnine	Dostop do predmetne nepremičnine je fizično in pravno urejen preko asfaltirane ceste, ki leži na zemljišču s parc. št. 672, k.o. 432, JAVNO DOBRO.
Tržni potencial nepremičnine	Zadovoljivo število izvedenih transakcij, zadovoljiva ponudba. Predvideni rok prodaje nepremičnine 6-9 mesecev.
Posebnost	Skladno pravnemu in fizičnemu pregledu nepremičnine posebnosti nismo zaznali.
Namen ocenjevanja	Ocena je izvedena v skladu z zahtevami UREDBE (EU) 2024/1623 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA ter vključuje merila preudarno konservativnega ocenjevanja vrednosti za namen zavarovanega posojanja.
Podlaga vrednosti	<p>Tržna vrednost, ki je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnimi strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Odstopanja od določil MSOV ni.</p> <p>Vrednost ocenjena v skladu z zahtevami UREDBE (EU) 2024/1623 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA ter vključuje merila preudarno konservativnega ocenjevanja vrednosti za namen zavarovanega posojanja.</p>
Datum ocenjevanja	30.10.2025
Tržna vrednost	<u>38.000,00 EUR</u>
Preudarna vrednost	<u>35.000,00 EUR</u>
Ocenjevalec vrednosti	ŠOŠTARIČ Tomaž, mag. gosp. inž. Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin



KAZALO

1	IZHODIŠČA.....	5
2	OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE	9
3	ANALIZA OKOLJA IN DEJAVNIKOV	19
4	ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA	25
5	METODOLOGIJA OCENJEVANJA VREDNOSTI	19
6	IZVEDBA OCENE VREDNOSTI	35
7	SKLEPNE UGOTOVITVE O OCENI VREDNOSTI.....	35
8	IZJAVA.....	42
9	ODLOČBA.....	43
10	LITERATURA IN VIRI.....	44

1 IZHODIŠČA

Izvajalec	<p>Šoštarich Tomaž, mag.gosp.inž.</p> <ul style="list-style-type: none"> Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin <p>Oceno vrednosti za zavarovano posojanje v skladu z merili preudarnega konservativnega ocenjevanja vrednosti lahko izvaja zgolj pooblaščenec ocenjevalec vrednosti s potrebnimi kvalifikacijami, veščinami in izkušnjami za izvajanje ocenjevanja vrednosti za zavarovano posojanje.</p> <p>Ocene vrednosti ni izvedena na podlagi samodejnega izračuna (z avtomatiziranim modelom ocenjevanja vrednosti AVM).</p>
Naročnik in uporabnik poročila	<ul style="list-style-type: none"> Matjaž Weissbacher OTP banka d.d., Slovenska cesta 58, Ljubljana
Lastnik nepremičnine	<p>Lastnik nepremičnine z ID oznako dela stavbe 432-277-3:</p> <ul style="list-style-type: none"> Občina Kidričevo, Kopališka ul. 14, Kidričevo (v deležu 1/1).
Pravno stanje	<p>IZ ZK izpiska za stanovanje z ID oznako dela stavbe: 432-277-3, ni razvidne obremenitve lastninske pravice.</p> <p>Upoštevana je predpostavka, da je nepremičnina prosta bremen, oseb in stvari.</p>
Upravna dovoljenja	<p>Za večstanovanjsko stavbo ne razpolagamo z gradbenim oz. uporabnim dovoljenjem.</p> <p>V izračunu vrednosti predpostavimo, da je stavba bila legalno zgrajena in da so za večstanovanjsko stavbo bila pridobljena ustrezna upravna dovoljenja.</p>
Namen ocenjevanja	<p>Ocena je izvedena v skladu z zahtevami UREDBE (EU) 2024/1623 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA ter vključuje merila preudarno konservativnega ocenjevanja vrednosti za namen zavarovanega posojanja.</p>
Podlaga vrednosti	<p>Tržna vrednost, ki je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Odstopanja od določil MSOV ni.</p>

Vrednost ocenjena v skladu z zahtevami UREDBE (EU) 2024/1623 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA ter vključuje merila preudarno konservativnega ocenjevanja vrednosti za namen zavarovanega posojanja.

Ocenjevalec vrednosti je zavezan, da poleg vrednosti, ocenjene na podlagi upoštevanja meril preudarno konservativnega ocenjevanja vrednosti, vedno oceni tudi tržno vrednost ocenjevanega predmeta ocenjevanja vrednosti.

Datumi	Datum ocenjevanja	30.10.2025
	Datum ogleda	30.10.2025
	Datum poročila	30.10.2025
Obseg dela	<ul style="list-style-type: none">▪ Izvedli smo ogled nepremičnine.▪ Preverili smo pravno in fizično stanje nepremičnine.▪ Pregledali smo javno dostopne evidence ter druge informacije povezane z nepremičnino.▪ Proučili smo urbanistične, gradbene in prostorske dokumentacije na nepremičnino.▪ Preučili smo gospodarske razmere, analizirali stanje slovenskega trga nepremičnin ter naredili kratko analizo davčnih predpisov.▪ Analizirali smo izvedene posle nepremičnin in ponudbo podobnih nepremičnin za obravnavano lokacijo.▪ Obseg dela je izveden na osnovi pridobljenih podatkov, ki so preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri.	
Splošne predpostavke	<ul style="list-style-type: none">▪ Za večstanovanjsko stavbo ne razpolagamo z gradbenim oz. uporabnim dovoljenjem. V izračunu ocene vrednosti predpostavimo, da je stavba legalno zgrajena in da so bila pridobljena ustrezna upravna dovoljenja.▪ Poročilo je izdelano ob predpostavki, da so razkriti vsi podatki in informacije, ki bi lahko vplivali na oceno vrednosti ocenjevale nepremičnine. S strani izdelovalca poročila so bili podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila. Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.▪ Predpostavlja se, da je pravno in fizično stanje nepremičnine na dan ocenjevanja in izdelave poročila enako kot na dan ogleda nepremičnine.▪ Upoštevana je predpostavka, da so nepremičnine proste bremen, oseb in stvari.▪ Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.	

- Predpostavlja se, da ocenjevana nepremičnina ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da identificira takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo.
- V ocenjeni vrednosti ni upoštevan predpisan davek na promet nepremičnin v višini 2% oz. davek na dodano vrednost v višini 22% (razen pri novogradnjah).
- Plačilo za storitev v zvezi z izdelavo oceno tržne vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila.
- Ocena vrednosti ni izdelana za namene računovodskega poročanja.
- Poročilo je izdelano pod predpostavko, da so vsi podatki o nepremičnini, ki so bili pridobljeni s strani naročnika oz. lastnika nepremičnine, državnih oziroma občinskih institucij, uradnih evidenc ali strokovnih portalov, bodisi v pisni ali elektronski obliki, pravilni in točni.
- Ocena vrednosti pravic na nepremičnini ne upošteva premične opreme, ki se nahaja v stavbi kot npr. pohištvo, bela tehnika in vsa ostala morebitna oprema, ki ni trajni sestavni del nepremičnine.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko in upravno zakonodajo, razen če iz poročila izhaja drugače.

Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

- To poročilo ni namenjeno nadaljnji distribuciji in tudi ne uporabi v skrajšani obliki oziroma za noben drug namen in datum kot tisti, ki je opredeljen v tem poglavju, razen s posebnim pisnim soglasjem izdelovalca poročila.
- Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Sestavni del poročila je tudi izjava naročnika oz. uporabnika o točnosti posredovanih podatkov. Ocena vrednosti velja le ob podpisani izjavi.
- Izvajalec poročila ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če se o tem dodatno ne dogovori z naročnikom poročila.

Metodologija ocenjevanja vrednosti

- Ocena vrednosti je izdelana v skladu z:
- zahtevami UREDBE (EU) 2024/1623 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA ter vključuje merila preudarno konservativnega ocenjevanja vrednosti za namen zavarovanega posojanja.
- Ocenjevalec vrednosti je zavezan, da poleg vrednosti, ocenjene na podlagi upoštevanja meril preudarno konservativnega ocenjevanja vrednosti, vedno oceni tudi tržno vrednost ocenjevanega predmeta ocenjevanja vrednosti.

- Slovenski poslovnofinančni standard 9 – Ocenjevanje vrednosti nepremičnin za zavarovano posojanje na podlagi preudarno konservativnih meril ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS 65/08, 63/13-ZS-K, 84/18, 115/21 in 85/24, 28.01.2025).
- Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS 106/2010), Sprememba Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti z dne 7.11.2012 in Sprememba Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti z dne 9.1.2015.
- Zakonom o revidiranju, Uradni list RS št. 65/08.
- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV).
- SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (ULRS, št. 48/18, 13. 07. 2018).
- SPS 4: Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013).
- Odstopanj od določil MSOV ni.

Poročilo

Poročilo je naročniku poslano v elektronski obliki.

**Tržna
vrednost**

38.000,00 EUR

**Preudarna
vrednost**

35.000,00 EUR

**Ocenjevalec
vrednosti**

ŠOŠTARIČ Tomaž, mag. gosp. Inž.
Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin



2 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Lokacija nepremičnine

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v stanovanjskem naselju Cirkovce. Lokacija nepremičnine je prometno urejena, dostopna in v območju potrebne infrastrukture.

Prikaz makro in mikro lokacije



Vir: Google.com.



Soseska

Soseska je urejena, obravnavamo območje pretežno stanovanjske poselitve s posameznimi kmetijami in kmetijskimi zemljišči. Vsa potrebna javna infrastruktura (šola, vrlec, lrgovina, pekarna, avtobusna postaja) se nahaja v oddaljenosti do 1 km. Dostop do nepremičnine je urejen po asfaltirani cesti, ki ima urejene odtokove meteornih vod, javno razsvetljavo, pločnike za pešce in prometno signalizacijo. V neposredni bližini se nahajajo večstanovanjski objekti, individualni stanovanjski objekti, kmetijske in zelene površine ter vsa ostala potrebna infrastruktura. Občina Kidričevo je oddaljena 7,0 km.

Kidričevo leži na jugu Dravskega polja. Večina občine, natančneje njen osrednji in severni del, leži na prometnem osrednjem delu Dravskega polja. Jugo zahodno od črte, ki povezuje naselja Stražgonjca, Mihovce in Lovrenc na Dravskem polju, je nekdanj mokrotna, danes pa meliorirana pokrajina, ki jo tradicionalno imenujemo »čreti«. Z regionalne ceste Ptuj – Ljubljana je odcep proti Lovrencu na Dravskem polju, ki nas pripelje do centra naselja. Kraj ima tudi železniško postajo ob progi Ptuj – Pragersko, ki je oddaljena okoli 300 m od središča. 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.

Lokacija

Naslov:	Cirkovce 48, 2326 Cirkovce	Statistična regija:	Podravska
Občina:	Kidričevo	Upravna enota:	Ptuj
Katastrska občina:	432 - SPODNJE JABLANE		

Označite ustrezno:

Lokacija:	počežja	predmestje	mesto
Pozidanost:	do 25 %	med 25 % in 75 %	nad 75 %
Tip soseske:	stanovanjska	poslovna	drugo
Oddaljenost javnih ustanov:	do 1 km	od 1 do 5 km	nad 5 km
Oddaljenost trgovin:	do 1 km	od 1 do 5 km	nad 5 km
Povpraševanje po primerljivih nepremičninah:	manjše	uravnoteženo	večje
Rast cen:	padajoča	stabilna	hitra
Običajni čas trženja:	do 6 mesecev	med 6 in 12 mesecev	nad 12 mesecev

Podatki GURS

Šifra ko:	Ime ko:	Številka stavbe:	Številka dela stavbe:	ID znan:	Naslov dela stavbe:	Leto izgradnje stavbe:	Leto obnove strehe:	Leto obnove fasade:	Status dela stavbe:	Neto tlorisna površina:	Dejanska raba dela stavbe:	Stara nepremičnina:	Parcelna številka:	Namenska raba v m²:	Namenska raba:
432	SPODNJE JABLANE	277	3	del stavbe 432-277-3	Cirkovce 48, 2326 Cirkovce	1980	2005	2005	Katastrski vpis po ZENCMPE	30,30	stanovanje	3	448	11.303,00	osrednja območja centralnih dejavnosti

Ob ogledu ni bilo opaziti morfoloških ali geoloških posebnosti na zemljišču, ki bi vplivale na vrednost nepremičnine.

Zemljišče je opremljeno z objekti in napravami individualne kot kolektivne rabe, kot sledi:

- Individualna komunalna opremljenost:
električno razdelilno omrežje, vodovodno omrežje, plinovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje.
- Kolektivna komunalna opremljenost:
ceste v asfaltni izvedbi s hodniki za pešce, s prometno signalizacijo ter odvodnjavanjem, javna razsvetljava v kabelski izvedbi s kandelabri, odvodnjavanje javnih površin v meteorno kanalizacijo ob cesti.

Celotno zemljišče je ravno in v celoti pozidano. Ob ogledu ni bilo opaziti morfoloških ali geoloških posebnosti na zemljišču, ki bi vplivale na vrednost nepremičnine.

Zemljišče leži na predelu brez poplavne ogroženosti in zanemarljive nevarnosti plazov.



NESTING
Nepremičninske storitve

Poplavna ogroženost



ID znak
del stavbe 432 277 3

Generiraj sliko

ID znak parcela 432 448

Osnovna izjava o delu in nevarnosti: 100%

- ☐ Osnovna najmanjša nevarnost
- ☐ Osnovna srednja velika nevarnost
- ☐ Osnovna srednja velika nevarnost
- ☐ Osnovna srednja velika nevarnost
- ☐ Osnovna srednja velika nevarnost
- ☐ Osnovna srednja velika nevarnost
- ☐ Osnovna srednja velika nevarnost
- ☐ Osnovna srednja velika nevarnost

Poplavna ogroženost, vir: Valuer

Nevarnost plazov



ID znak

del stavbe 432 277 3

Generiraj sliko

O	T
<input type="checkbox"/>	Zanemarljiva
<input type="checkbox"/>	Zelo majhna
<input type="checkbox"/>	Majhna
<input type="checkbox"/>	Srednja
<input type="checkbox"/>	Velika
<input type="checkbox"/>	Zelo velika

Nevarnost plazov, vir: Valuer

Izris parcele in stavbe (vir: GURS)



Vir: GURS



Vir: GURS



Podatki o večstanovanjskemu objektu in stanovanju

Splošen opis	<p>Stanovanje z ID oznako dela stavbe: 432-277-3, na naslovu Cirkovce 48, občina Kidričevo.</p> <p>Predmet ocenitve je stanovanje v 3. etaži oz. 2. nadstropju večstanovanjske stavbe z ID oznako 432-277-3. Skupna neto tlorisna površina stanovanja meri po podatkih GURS-a 30,30 m².</p> <p>Stanovanje obsega predprostor, iz katerega se dostopa v kopalnico z wc-jem in večnamenski prostor, kjer je kuhinja z jedilnico in postelja.</p> <p>Stanovanje je zelo slabo vzdrževano in je potrebno prenove. Prav tako večjih investicijskih vlaganj v stanovanju v preteklosti ni bilo izvedenih. Stanovanje je zelo slabo vzdrževano in je potrebno prenove. Prav tako večjih investicijskih vlaganj v stanovanju v preteklosti ni bilo izvedenih. Obnoviti je potrebno strop (izvedba mavčno-kartonskih plošč, kitanje in oplesk), prav tako je potrebno odstraniti dotrajani parket v sobi in keramiko na hodniku in kopalnici. Celotno stanovanje je potrebno tudi prebeliti.</p> <p>Večstanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1980. Leta 2005 je bila obnovljena streha (pločevinasta kritina) in izvedena toplotno izolacijska fasada. Ogrevanje je izvedeno na centralni sistem preko skupnega ogrevanja. Topla sanitarna voda se ogreva s pomočjo električnega bojlerja, ki je nameščen v kopalnici stanovanja. Stavba nima dvigala. Parkiranje je urejeno pred objektom na občinskem parkirišču. Komunalna infrastruktura je urejena.</p>
Kategorija nepremičnine	Stanovanje v večstanovanjski stavbi.
Leto izgradnje in obnove stavbe	Stavba je bila zgrajena leta 1980. Leta 2005 je bila obnovljena streha in TI fasada.
Konstrukcija objekta	Opeka
Struktura strehe in kritina	Dvokapna streha, leseno ostrešje, pločevinasta kritina
Fasadna površina	Toplotno izolacijska fasada
Talne obloge	Keramika (kopalnica in hodnik) in parket (soba)
Ogrevanje/hlajenje/prezračevanje	Skupno ogrevanje
Stavbno pohištvo	Lesena okna

Standard opremljenosti	Srednji standard
Zunanja ureditev	Pretežno asfalt in parkirni prostori
Parkirna mesta	Zunanje površine ob stavbi
Stanje nepremičnine	Brez posebnosti
Stanje ob ogledu	Brez posebnosti

Površine

Pri izračunih v poročilu sem uporabil neto tlorisno površino zaradi ekvivalentne primerjave obravnavane posesti s primerljivimi tržnimi podatki o prodaji podobnih nepremičnin.

Skupna neto tlorisna površina stanovanja meri po podatkih GURS-a 30,30 m².

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 in
- preveriti gospodarsko povpraševanje in ponudbo.

Nepremičnina, ki je predmet ocenitve predstavlja stanovanjsko hišo katere namembnost je v skladu z veljavnimi urbanističnimi predpisi. Glede na trenutno stanje zemljišča in možnosti kratkoročne uporabe zemljišča predpostavim, da predstavlja predvidena uporaba najvišjo vrednost zemljišča, saj pri ugotavljanju o gospodarskem povpraševanju po fizični in pravno dopustni uporabi obravnavane nepremičnine, ugotavljam, da ni finančno izvedljivih možnosti za drugačno vrsto investicije, zato najgospodarnejše rabe ne izvedem.

Po podatkih s portala GIS se zemljišče oz. večstanovanjski objekt nahajata v območju z namensko rabo stavbnih zemljišč.

Izvedena gradnja je skladna z namensko rabo prostora.



Vir: PIS

- Namenska raba prostora OPN
- Območje stanovanj
 - Območje centralnih dejavnosti
 - Območje proizvodnih dejavnosti
 - Poslovna območja
 - Območje naravnih površin
 - Območje prometnih površin
 - Območje komunikacijske infrastrukture
 - Območje energetske infrastrukture
 - Območje okoljske infrastrukture
 - Območje za potrebe rekreacije
 - Površina razpršene oz. posamične objektive
 - Vrsta varovanja in razporeditve kmetijskih zemljišč
 - Ostale in druga kmetijska zemljišča

Fotografije







3 ANALIZA OKOLJA IN DEJAVNIKOV

Analiza gospodarskih razmer v letu 2025

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 lanski 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 poplavih 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 poplavih 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.

S postopnim okrevanjem tujega povpraševanja letos in v naslednjih letih pričakujemo nadaljevanje rasti izvoza blaga in storitev, ki pa bo nižja kot v obdobju pred pandemijo in energetske krize. Po lanski visoki rasti, ki se je v zadnjem četrtletju opazno umirila, bo rast blagovnega izvoza letos v večji meri sledila rasti tujega povpraševanja¹⁸, rast izvoza storitev pa se bo še pospešila. Rast blagovnega izvoza bodo v prihodnjih letih delno poganjale tudi nekatere visokotehnološko zahtevne dejavnosti (npr. v povezavi z dokončanjem investicij v farmacevtski dejavnosti) in zagon proizvodnje novega modela avtomobila. Ob prizadevanjih za ohranjanje konkurenčnosti bo rast izvoza ponovno nekoliko presegla rast tujega povpraševanja. Pričakujemo tudi nadaljevanje rasti izvoza storitev, po več letih upadanja naj bi se ponovno povečal izvoz transportnih storitev (brez upoštevanja prenosa elektrike) in

nadaljevala rast izvoza s turizmom povezanih storitev. Rast uvoza blaga bo letos in v naslednjih letih sicer nekoliko višja od rasti izvoza, kar je povezano predvsem z okrevanjem investicij in nadaljnjo zmerno rastjo zasebne potrošnje, prispevek menjave s tujino h gospodarski rasti pa bo večinoma nevtralen ali rahlo negativen.

Tabela 3: Napoved gospodarske rasti za obdobje 2025–2027

Realne stopnje rasti, v %	2024	2025		2026		2027
		september 2024	februar 2025	september 2024	februar 2025	februar 2025
Bruto domači proizvod	1,6	2,4	2,1	2,5	2,4	2,3
Izvoz	3,2	2,7	2,6	3,7	3,4	3,1
Uvoz	3,9	3,0	2,7	4,1	3,9	3,5
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	-0,4	-0,1	0,1	-0,1	-0,1	0,0
Zasebna potrošnja	1,6	2,5	2,2	2,4	2,3	2,4
Državna potrošnja	8,5	1,7	2,7	4,1	4,1	2,2
Bruto investicije v osnovna sredstva	-3,7	3,5	1,0	3,5	3,0	2,6
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	0,3	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0

VIR: UMAR, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2025.

Bruto domači proizvod

Leta 2024 se je rast bruto domačega proizvoda (BDP) upočasnila na 1,6 % (z 2,1 % leta 2023). Upočasnitev je bila pričakovana in zelo blizu jesenske napovedi UMAR (1,5 %). Izvozna gibanja so bila lani sicer precej bolj spodbudna od pričakovanih, zasebna in državna potrošnja sta bili povsem skladni z jesensko napovedjo, precej pod jesenskimi pričakovanji, ko smo pričakovali stagnacijo, pa so bila gibanja na področju investicij, ki so občutno upadle. V primerjavi s povprečjem EU je bila rast BDP v Sloveniji v letu 2024 višja za 0,4 o. t. (desezonirani in delovnim dnem prilagojeni podatki).

Skupni izvoz blaga in storitev se je po upadu v letu 2023 lani povečal za 3,2 %. Izvoz blaga se je po močni rasti v tretjem četrtletju v zadnjem četrtletju tekoče sicer zmanjšal, rast v celem letu (3,6 %) pa je kljub negotovim razmeram v predelovalnih dejavnostih glavnih trgovinskih partneric znatno preseгла jesenska pričakovanja. K povečanju blagovnega izvoza je lani največ prispeval izvoz kemičnih, po naši oceni zlasti farmacevtskih, izdelkov, zaradi močne rasti v prvi polovici leta pa tudi izvoz vozil. V primerjavi z letom 2023 se je povečal tudi izvoz električnih strojev in naprav ter primarnih proizvodov (zlasti živil). Dodana vrednost predelovalnih dejavnosti se je povečala za 3,1 %. Po naši oceni se je močno povečala proizvodnja farmacevtskih izdelkov, prav tako tudi električnih naprav. Precej se je okrepila tudi proizvodnja v večini energetsko intenzivnih panog, po upadu v energetski krizi (glej tudi Okvir 3), razen proizvodnje nekovinskih mineralnih izdelkov, kar povezujemo z upadom domače gradbene aktivnosti. Proizvodnja strojev in naprav je upadla, prav tako tudi motornih vozil, prikolic in polprikolic, ki se je opazneje skrčila v drugi polovici leta.

VIR: UMAR, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2025.

Gospodarska aktivnost evrskega območja

Gospodarska rast evrskega območja se je leta 2024 nekoliko okrepila. Po prvi oceni Eurostata je bila 0,7-odstotna (desezonirano; leta 2023 0,4- odstotna). Pozitivno so k rasti prispevali zasebna in državna potrošnja ter neto izvoz, naložbe pa so upadle.¹ Rasti BDP v zadnjem lanskem četrtletju v največjih gospodarstvih² kažejo na precejšnje razlike v dinamiki okrevanja. Kazalniki razpoloženja za evrsko območje so se v začetku letošnjega leta nekoliko izboljšali in nakazujejo rast aktivnosti. To še naprej poganjajo storitve, vrednost kazalnika za storitve je ostala nad 50 in podobna kot ob koncu lanskega leta. Proizvodnja predelovalnih dejavnosti se še vedno krči, pri tem pa se je vrednost kazalnika PMI za predelovalne dejavnosti januarja nekoliko izboljšala, kar nakazuje manjši upad predelovalnih dejavnosti kot v predhodnih mesecih. S tem se je nekoliko nad 50 (vrednost, ki nakazuje rast aktivnosti) zvišala tudi vrednost sestavljenega kazalnika vodij nabave (PMI). Kazalnik gospodarske klime (ESI) v evrskem območju se je januarja z izboljšanjem zaupanja v večini dejavnosti, najbolj v industriji, in med potrošniki zvišal, medletno pa je ostal nižji.

Predpostavke pomladanske napovedi za gospodarsko rast v evrskem območju za obdobje 2025–2027 predvidevajo postopno zviševanje rasti BDP, ki pa bo ob veliki geopolitični in ekonomski negotovosti počasnejše od jesenskih pričakovanj. V času priprave pomladanske napovedi je bila večina razpoložljivih napovedi mednarodnih institucij za evrsko območje le nekoliko nižja kot jeseni, velika geopolitična in ekonomska negotovost ter že sprejeti ukrepi ameriške administracije pa nakazujejo možna dodatna znižanja. Indeks negotovosti trgovinskih politik (Trade Policy Uncertainty Index) je namreč januarja 2025 dosegel rekordne ravni, kar kaže na povečano tveganje za poslabšanje obetov. Zato smo k oblikovanju predpostavk pristopili konzervativno. Za evrsko območje za letošnji tako predpostavljamo 0,8-odstotno gospodarsko rast, ki naj bi se v letih 2026 in 2027 zvišala na 1,1 oz. 1,2 %. Ob nadaljnjem umirjanju inflacije in rasti plač ter visoki zaposlenosti naj bi se v povprečju evrskega območja krepila zasebna potrošnja. Rast bodo ob postopnem sproščanju kreditnih pogojev in nadaljnjem izvajanju mehanizma za okrevanje in odpornost spodbujale tudi investicije, prav tako pa naj bi h krepitvi ob predvidenem okrevanju rasti svetovne trgovine prispevalo postopno zvišanje zunanega povpraševanja.

Napoved glede gospodarske aktivnosti najpomembnejših trgovskih partneric

Realne stopnje rasti BDP, v %	2024	2025		2026		2027
		september 2024	februar 2025	september 2024	februar 2025	februar 2025
EU	0,9	1,5	1,1	1,7	1,3	1,4
Evrsko območje	0,7	1,3	0,8	1,5	1,1	1,2
Nemčija	-0,2	0,7	0,9	1,2	0,7	0,9
Italija	0,5	1,1	0,8	1,1	0,7	0,8
Avstrija	-1,0	1,3	0,8	1,4	1,1	1,3
Francija	1,1	1,3	0,8	1,4	0,9	1,2
Hrvaška	3,2	3,0	2,9	2,8	2,8	2,8
Tuje povpraševanje, realna rast, v %	0,4	3,0	2,2	3,1	2,5	2,5

Vir: UMAR, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2025.

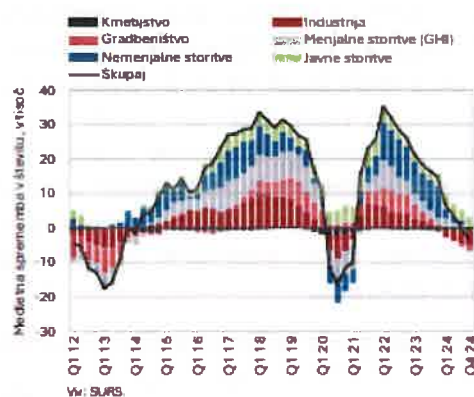
Zaposlenost

Rast zaposlenosti se je po upočasnjevanju v letih 2022 in 2023 v lanskem letu skoraj ustavila, zaposlenost pa je dosegla rekordno visoko raven. S pokovidnim odbojem gospodarske aktivnosti je bila rast zaposlenosti leta 2021 in zlasti v prvi polovici leta 2022 visoka, nato pa se je začela umirjati. Rast skupne zaposlenosti se je ob nižji rasti gospodarske aktivnosti in pomanjkanju delovne sile v povprečju lanskega leta sicer skoraj ustavila (0,1 %), v zadnjem četrtletju pa je bila medletno že negativna (−0,3 %). V večini storitvenih dejavnostih je zaposlenost v povprečju leta naraščala, zmanjšala pa se je predvsem v predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu. Delež podjetij, ki povečujejo število zaposlenih, je v lanskem letu vidneje upadel in bil enak deležu podjetij, ki so obseg zaposlenosti zmanjšala. Po naši oceni sta se precej umirila tudi zaposlovanje »na zalogo« in previdnostno ohranjanje delovne sile, ki je bilo značilno za obdobje 2021–2023 (tudi zaradi visokih dobičkov podjetij), kot nakazuje nižja vrednost kazalnika kopičenja delovne sile. Kljub umirjanju cikličnih pritiskov na povpraševanje po delovni sili pa se podjetja še naprej soočajo z njenim pomanjkanjem, ki je strukturne narave. Dolgotrajen kadrovski primanjkljaj vpliva na poslovanje podjetij, o čemer poroča polovica vseh podjetij v gradbeništvu ter tretjina v predelovalnih dejavnostih in storitvah. Zaposlovanje tuje delovne sile je tako že nekaj let glavni vir zagotavljanja novega zaposlovanja; število tujih delavcev se je leta 2024 povečalo za 9,8 % (glede na leto 2019 pa za 48,7 %, njihov delež v skupnem številu delovno aktivnih je bil ob koncu leta okoli 15,8-odstoten).

Slika 41: Ob nižji rasti gospodarske aktivnosti se je rast zaposlenosti sprva upočasnila, v lanskem letu pa ustavila



Slika 42: Zaposlenost se je zmanjšala zlasti v delovno intenzivnih storitvenih dejavnostih, predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu



Vir: UMAR, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2025.

Plače

Nominalna rast plač se je lani nekoliko umirila (6,2 %), realno pa se je ob nižji inflaciji okrepila (4,1 %). Na rast plač v zasebnem sektorju (7,0 %) so še naprej vplivali dejavniki, povezani s pomanjkanjem delovne sile, težnje zaposlenih po ohranjanju realnega dohodka in dvig minimalne plače (za 4,2 %). Po naši oceni so bili ti dejavniki ob upočasnjeni rasti gospodarske aktivnosti in povpraševanja po delovni sili ter nižji inflaciji sicer nekoliko manj izraziti. Rast plač je bila še naprej najvišja v delovno intenzivnih dejavnostih, kjer je pomanjkanje kadra največje, to so gradbeništvo (12,4 %), promet in skladiščenje (8,0 %) ter

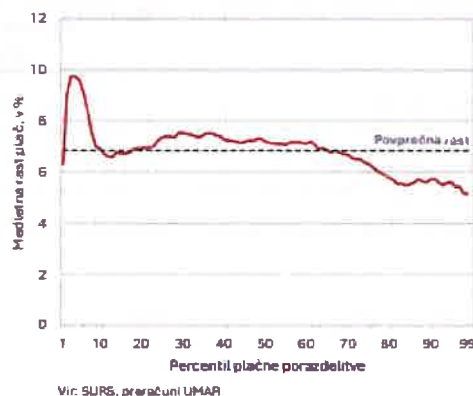
predelovalne dejavnosti (7,4 %), visoka pa je ostala tudi v storitvenih dejavnostih. Plače so se tako najbolj zvišale v spodnjem delu plačne porazdelitve, k temu pa je prispeval zlasti dvig minimalne plače in dvig najnižjih plač prav v sektorjih s tradicionalno najnižjimi dohodki (Slika 53). Na rast plač v javnem sektorju (4,6 %) pa je vplival predvsem dogovor o delni uskladitvi vrednosti plačnih razredov plačne lestvice za rast cen življenjskih potrebščin sredi lanskega leta. Skupna realna rast plač se je lani kljub umirjanju njene nominalne rasti postopoma krepila kot posledica upadanja inflacije; glede na leto 2019 je bila višja za 10,9 %.

Rast skupne povprečne bruto plače bo tudi letos razmeroma visoka (6,2 %), izhajala bo tako iz zasebnega (5,8 %, realno 3,5 %) kot iz javnega sektorja (6,7 %, realno 4,4 %); nato naj bi se nekoliko umirila, a bo realna rast 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 uveljavitve reforme in ocenami njenih učinkov ob njeni pripravi. 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 bolj umirjena kot v zadnjih nekaj letih. Napoved rasti bruto plač spremljajo tveganja. Ta so v javnem sektorju povezana z nekaterimi elementi reforme plačnega sistema, katerih učinkov pred njeno uveljavitvijo ni možno natančno finančno ovrednotiti (npr. sprememba sistema napredovanj). Zlasti v zasebnem sektorju so tveganja povezana z večjim pritiskom na povišanje plač zaradi pomanjkanja delovne sile in izrazitejšim demonstracijskim učinkom, ki ga lahko ima povišanje plač v javnem sektorju.

Slika 52: Nominalna rast plač je bila leta 2024 nekoliko nižja kot leto prej, a še vedno visoka



Slika 53: Zaradi dviga minimalne plače in pomanjkanja kadra, zlasti v sektorjih z relativno nizkimi plačami, je bila rast bruto plač lani najvišja v spodnjem delu plačne porazdelitve⁴⁸



Vir: UMAR, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2025

Inflacija

Inflacija se je do konca leta 2024 znižala na 1,9 % (povprečna je bila 2-odstotna), kar je bilo za več kot polovico nižje kot leto pred tem (4,2 %). K umirjanju je največ prispevala nižja rast cen storitev in tudi neenergetskega industrijskega blaga. Na dinamiko medletne inflacije so vplivali tudi močni učinki osnove, večinoma povezani z ukrepi za blaženje druginje iz leta 2023. Medletna inflacija se je tako postopoma umirjala do oktobra, ko je dosegla najnižjo (ničelno) raven, nato pa se je do konca leta povišala na 1,9 %. Skok je bil najizrazitejši novembra, ko je k pričakovanemu zvišanju pomembno prispevala osnova zaradi celotne oprostitve plačila prispevka za OVE in SPTE novembra 2023. Poleg tega se je novembra lani cena elektrike zaradi prehoda v visoko sezono pri obračunu omrežnine mesečno povišala za 16,8 %.⁵⁴ Cene energentov, ki so bile tako še oktobra medletno nižje za skoraj 15 %, so bile konec leta višje za 0,5 %, tako je bil prispevek energentov k inflaciji konec leta minimalen (0,1 o. t.). Skoraj polovico so k inflaciji lani prispevale višje cene storitev, predvsem tistih, po katerih je povpraševanje razmeroma veliko, pri čemer se te storitve večinoma soočajo tudi s pomanjkanjem delovne sile in večjimi stroškovnimi pritiski, povezanimi z rastjo plač (na primer gostinstvo). Se je pa rast cen storitev znatno umirila v primerjavi z letom 2023 (s 6 % na 2,7 %), čeprav je še vedno presegala rast cen življenjskih potrebščin. Medletna rast cen hrane se je leta 2023 in v prvi polovici preteklega leta znatno umirila, po dvomestni rasti v letu 2022 (maja 2024 so bile cene hrane medletno celo malo nižje). Nato se je v drugi polovici leta rast cen hrane ponovno nekoliko povišala in je decembra znašala 2,3 %.⁵⁵ Cene trajnega blaga so se z umirjanjem razmer na mednarodnih energetskih in surovinskih trgih ter z odpravo težav v dobavnih verigah nadalje umirjale in se znižale drugo leto zapored (lani za 0,8 %). Cene poltrajnega blaga pa so se povišale, njihova rast je bila lani z 2 % primerljiva z letom pred tem. Umirjanje rasti cen neenergetskega industrijskega blaga in tudi cen storitev se je odrazilo na hitrem zniževanju osnovne inflacije, ki se je s 5,2 % konec leta 2023 lani decembra znižala na 1,9 %.

Napoved inflacije

V %	2024	2025		2026		2027
		september 2024	februar 2025	september 2024	februar 2025	februar 2025
Inflacija - dec./dec.	1,9	3,3	2,7	2,2	2,2	2,1
Inflacija - povprečje leta	2,0	3,3	2,3	2,3	2,3	2,1

Vir: UMAR, Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2025.

4 ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

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 stano-vanjskih 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.

(vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu, 2024).

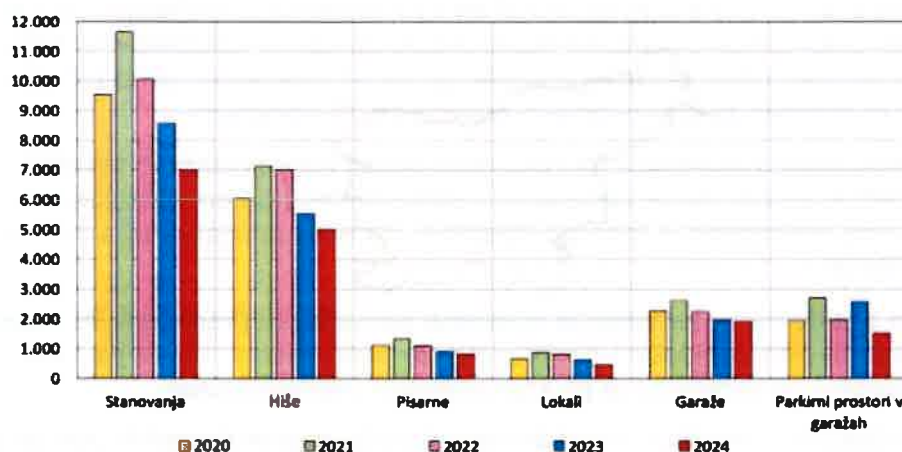
Stanovanjski nepremičninski trg

Dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin se je v letu 2024 znova občutno zmanjšala. V preteklem letu je bilo prodanih 1,8 odstotka stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 0,8 odstotka stanovanjskih hiš. Leto prej je ta delež znašal 2,2 odstotka stanovanj in 1 odstotek hiš, medtem ko je bilo v letu 2022 prodanih 2,7 odstotka stanovanj in 1,3 odstotka hiš.

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

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.

(vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu, 2024).

Stanovanja

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 €/m²) se je v primerjavi z letom 2023 zvišala za 310 evrov na kvadratni meter ter se tako prvič približala meji 3.000 €/m².

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 preseгла 4.500 €/m². 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 4.387 €/m² 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 €/m² 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 €/m² 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 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 450 evrov, ter v **Kranju z okolico**, kjer se je srednja cena (3.220 €/m²) zvišala za 120 evrov.

Pod slovenskim povprečjem so bili med urbanimi območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah **Novo mesto z okolico** (ki vključuje tudi Trebnje), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.790 €/m² 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 €/m²) zvišala za 240 evrov, **Nova Gorica z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi** (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer se je srednja cena (2.610 €/m²) malenkost zvišala za 20 evrov, **Maribor**, kjer se je srednja cena (2.330 €/m²) zvišala za 200 evrov, **Celje**, kjer se je srednja cena (2.310 €/m²) zvišala za 130 evrov, **Šaleška dolina** (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.220 €/m²) 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 €/m²) 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 €/m²) sicer zvišala za kar 250 evrov, in v **Beli Krajini**, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.430 €/m²) in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 170 evrov.

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letih 2021 in 2022 ter umiritvi v letu 2023 se je njihova rast v preteklem letu ponovno nekoliko okrepila.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin

Preglednica 10: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo stavb
2019-2020	4%	2%	4%
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%
2022-2023	6%	9%	8%
2023-2024	10%	9%	17%

V letu 2024 so se cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2023 zvišale za 10 odstotkov, kar je 9 odstotnih točk manj kot v rekordnem letu 2022. Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9 odstotkov, kar je enako kot v letu 2023 in 3 odstotne točke manj kot leta 2022. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so se povečale za 17 odstotkov, kar je 9 odstotnih točk več kot leta 2023 in enako kot v rekordnem letu 2022.

(vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu, 2024).

Stanovanjske hiše

Kot za stanovanja se je v letu 2024 tudi za stanovanjske hiše nadaljevala rast cen, ki pa je bila na enaki ravni kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 165.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 24.000 evrov. Srednje leto zgraditve prodanih hiš je bilo lani 1973, v povprečju pa so se prodajale malenkost novejše hiše kot leto prej. Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 161 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej znižala za 7 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 700 kvadratnih metrov.

Tudi v letu 2024 so bile cene hiš najvišje v **Ljubljani**, kjer je srednja pogodbeni cena prodanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem znašala 405.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 25.000 evrov. Sledita ji **Alpsko turistično območje**, kjer se je srednja cena (350.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 12.000 evrov, in **Obala**, kjer se je srednja cena (308.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala le za 8.000 evrov.

Med večjimi mesti oziroma območji z večjim fondom stanovanjskih hiš so bile lani nad slovenskim povprečjem še cene hiš v **Južni okolici Ljubljane**, kjer se je srednja cena (340.000 evrov) v primerjavi z letom sicer zvišala za kar 79.000 evrov, v **Severni okolici Ljubljane**, kjer se je srednja cena (330.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 37.000 evrov, v **Kranju z okolico**, kjer se je srednja cena (288.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 8.000 evrov, na **Gorenjskem območju**, kjer se je srednja cena (200.000 evrov) znižala za 19.000 evrov, v **Mariboru**, kjer se je srednja cena (195.000 evrov) v primerjavi z letom zvišala za 20.000 evrov, in v **Celju**, kjer pa se je srednja cena (170.000 evrov) znižala za 8.000 evrov.

V Slovenskih Goricah, ki imajo med vsemi območji največji fond stanovanjskih hiš, njihove cene pa so med nižjimi v državi, se je srednja cena (118.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 29.000 evrov. V **Južni okolici Maribora**, ki vključuje Slovenske Konjice, in Slovensko Bistrico ter ima tudi razmeroma velik fond stanovanjskih hiš, so bile cene hiš lani tik nad slovenskim povprečjem, srednja pogodbeno cena (175.000 evrov) pa se je v primerjavi z letom prej zvišala za 35.000 evrov. Najcenejše so bile tudi lani hiše v Beli Krajini, kjer se je srednja cena (70.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 10.000 evrov. Najnovejše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane in Maribora. V **Južni okolici Ljubljane** je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1990, v **Severni okolici Ljubljane** 1979 ter v **Južni okolici Maribora** 1981. Najstarejše hiše, s srednjo letnice zgraditve pred 1950, so se prodajale na območjih: **Kras, Nova Gorica, Vipavska dolina in Goriška Brda, Posočje in Idrijsko območje ter Slovenska Istra brez Obale**.

Največje hiše, katerih srednja velikost je bila tik nad 200 kvadratnih metrov, so se lani prodajale na območjih **Šaleške doline in Koroške, Pohorje, Kozjak**, najmanjše, katerih srednja velikost je bila 106 kvadratnih metrov, pa v **Posavju**, kjer pa so bila največja pripadajoča zemljišča prodanih hiš, saj je srednja velikost pripadajočega zemljišča znašala dobrih 1.400 kvadratnih metrov. Najmanjša so bila, kot vedno, pripadajoča zemljišča prodanih hiš na **Obali in v Ljubljani**, kjer je srednja velikost znašala 360 m² in kjer je tudi največ vrstnih hiš in dvojčkov, ki imajo praviloma manjša pripadajoča zemljišča.

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah je bilo v letu 2024 tudi za stano-vanjske hiše značilno nadaljevanje visoke rasti cen predvsem na suburbanih območjih, medtem ko se je rast cen v največjih urbanih središčih oziroma na gosteje poseljenih območjih v primerjavi z letom 2023 praviloma nekoliko umirila.

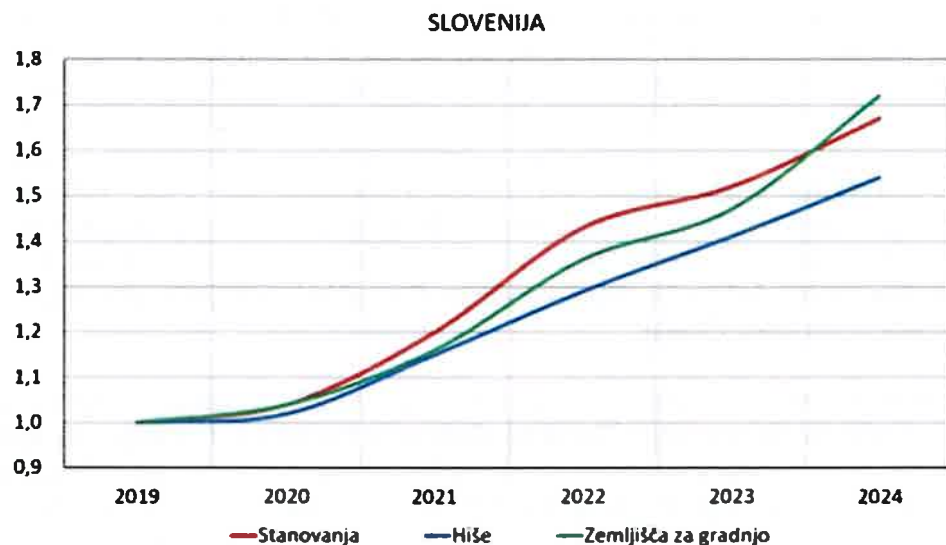
Na območju **Slovenskih Goric**, kjer je največji fond stanovanjskih hiš, je bila rast cen v letu 2024 tik pod slovenskim povprečjem, in sicer 7-odstotna, kar je za 2 odstotni točki manj kot leta 2023.

Med največjimi mesti je bila rast cen hiš nekoliko večja, vendar še vedno podpovprečna, le v **Ljubljani in Kopru**, kjer so po naši oceni cene hiš zrasle za 7 odstotkov. V **Celju** je rast znašala le 1 odstotek, v **Kranju in Mariboru** pa so cene celo upadle za 1 odstotek.

Največjo rast cen stanovanjskih hiš smo lani zabeleži v **Murski Soboti in Postojni**, kjer je rast znašala 16 odstotkov. Sledila so območja **Posavja, Zasavja, Južne okolice Maribora** ter območje **Posočja in Idrijskega**, kjer je rast znašala 13 odstotkov, medtem ko je **Novo Mesto** zabeležilo 11-odstotno rast.

Pod slovenskim povprečjem so v območjih z nekoliko večjim fondom hiš cene zrasle na **Koroškem** za 7 odstotkov, v **Novi Gorici in Ajdovščini** za 4 odstotke ter v **Severni** (7 odstotkov) in **Južni okolici Ljubljane** za 5 odstotkov.

Slika 8: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019)



(vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu, 2024).

Zemljišča za gradnjo

Vse od začetka sistematičnega spremljanja cen nepremičnin leta 2007 na geodetski upravi ugotavljamo, da je ponudba zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih (in drugih) stavb izrazito majhna glede na njihov razpoložljiv fond. Razlogi so povezani z neurejenimi področji prostorskega načrtovanja, urejanja komunalne infrastrukture, gradnje in davkov, povezanih z nepremičninami.

Posledica majhne ponudbe zazidljivih zemljišč je tudi razmeroma majhno število realiziranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Zaradi majhnih in nereprezentativnih vzorcev pa so statistični kazalniki cen zazidljivih zemljišč praviloma nevero-dostojni in ne odražajo dejanskih tržnih cen. Še posebno to velja za območja, kjer so cene stanovanjskih nepremičnin najvišje (Ljubljana in turistični kraji). Zaradi tega statističnih podatkov o cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po analitičnih območjih ne objavljamo.

Na splošno se ravni cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po naših analitičnih območjih povsem ujemajo z ravnimi cen stanovanjskih nepremičnin.

Pri tem pa zaradi zelo majhne ponudbe, predvsem v Ljubljani, na Obali in v turističnih krajih, v obdobjih prosperitete nepremičninskega trga cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb izrazito porastejo in postanejo razlike v cenah med urbanimi, sub urbanimi in ruralnimi območji še bistveno večje kot pri stanovanjskih nepremičninah.

Gibanje cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledi gibanju cen stanovanjskih nepremičnin. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev sicer mogoče le zelo grobe ocene trendov njihovih cen, primerjave med različnimi območji pa so praktično nemogoče.

Statistično so se v zadnjih petih letih cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države zvišale za 72 odstotkov. Tako kot to velja za stanovanjske nepremičnine, so tudi cene zazidljivih zemljišč rekordno poskočile po epidemiji. Po umiritvi v letu 2023 se je rast cen v preteklem letu ponovno pospešila in je dosegla 17 odstotkov.

(vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu, 2024).

Davčna analiza

Obdavčitev nepremičnin oziroma prihodkov, povezanih s prodajo ali oddajo nepremičnin v najem, pretežno obravnava Zakon o davku na promet nepremičnin in Zakon o davku na dodano vrednost.

Analiza občine Kidričevo

Kidričevo leži na jugu Dravskega polja. Večina občine, natančneje njen osrednji in severni del, leži na prometnem osrednjem delu Dravskega polja. Jugozahodno od črte, ki povezuje naselja Stražgonjca, Mihovce in Lovrenc na Dravskem polju, je nekdanj mokrotna, danes pa meliorirana pokrajina, ki jo tradicionalno imenujemo »čreti«. Z regionalne ceste Ptuj – Ljubljana je odcep proti Lovrencu na Dravskem polju, ki nas pripelje do centra naselja. Kraj ima tudi železniško postajo ob progi Ptuj – Pragersko, ki je oddaljena okoli 300 m od središča. 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.

Statistični podatki za leto 2024 – občina Kidričevo in Slovenija

Statistika	Občina	Slovenija
Število prebivalcev	6526	2100126
Površina [km ²]	71,00	20.271,00
Skupni prirast prebivalcev (na 1000 prebivalcev)	2,7	3,3
Gostota prebivalstva [preb./km ²]	92,3	104,8
Povprečna starost prebivalcev	44,5	44,2
Povprečna mesečna bruto plača [EUR]	2.006	2.221
Število stanovanj, ocena stanovanjskega sklada (na 1000 prebivalcev)	6,1	2,3
Povprečna površina stanovanja, ocena stanovanjskega sklada [m ²]	107,00	121,00

Vir: SURS.

5 METODOLOGIJA OCENJEVANJA VREDNOSTI

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) poznajo tri glavne načine ocenjevanja vrednosti in sicer:

- način tržnih primerjav,
- na donosu zasnovan način,
- nabavnovrednostni način.

Način tržnih primerjav

Načeloma velja, da je način tržnih primerjav najboljši in najzanesljivejši način ocenjevanja vrednosti, v kolikor je na voljo veliko število verodostojnih transakcij primerljivih nepremičnin. Način predpostavlja, da je trg najboljši arbiter in da je vrednost ocenjevalne nepremičnine takšna, kot bi jo lahko dosegla na trgu, v kolikor je na trgu dovolj ponudbe in povpraševanja.

Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganja ali druge dejavnike (MSOV). Način tržnih primerjav pozna le eno metodo in sicer metodo primerjave prodaj.

Metoda primerjave prodaj

Ocena vrednosti nepremičninskih pravic s pomočjo metode primerljive prodaje temelji na neposredni primerjavi ocenjevalne nepremičnine s podobnimi nepremičninami, ki so se nedavno prodale oziroma se prodajajo na trgu. Ker je na trgu zelo težko najti enako nepremičnino, še posebej tako, ki se je nedavno prodala, je treba izvesti postopek primerjave prodaj. Gre za postopek, kjer primerljive nepremičnine z izvedbo prilagoditev prevedemo v indikativno vrednost. To je vrednost, ki jo določimo primerljivim nepremičninam, kot če bi imele vse bistvene lastnosti ocenjevalne nepremičnine.

Pšunder in Torkar (2007) postopek ocenjevanja po metodi primerjave prodaj izvajata v štirih korakih:

- analiza trga in preučitev prodaje primerljivih nepremičnin,
- izbira primerljivih nepremični oz. enote primerjav,
- izvedba prilagoditev,
- sklep o oceni vrednosti.

Na donosu zasnovan način

Drugi način ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičnini je na donosu zasnovan način. Ta način obravnava nepremičnino kot naložbo oz. kot denar ustvarjajočo enoto. Njena vrednost je v odvisnosti od zaslužka, ki ga ustvari. Ocenjevalec vrednosti s pomočjo tega načina oceni bodoče koristi, ki naj bi jih ustvarila nepremičnine in jih s pomočjo razobrestenja prevede na današnjo vrednost nepremičnine. Večji kot je donos, večja je vrednost nepremičnine, ob predpostavki konstantnega tveganja (Appraisal Institute, 2008).

Vrenčur in Pšunder (2012) k na donosu zasnovanem načinu prištevata tri metode ocenjevanja vrednosti:

- metodo diskontiranega denarnega toka,
- metodo neposredne kapitalizacije (metodo kapitalizacije dobička),
- metodo množiteljev (multiplikatorjev).

Metoda diskontiranega denarnega toka

Pri tej metodi se predpostavlja, da nepremičnina neko omejeno obdobje ustvarja različne denarne tokove večinoma iz naslova najemnin ter da na koncu omejenega obdobja ostane neka preostala vrednost nepremičnine oz. zemljišča. S pomočjo zahtevane donosnosti oziroma zahtevane diskontne mere se denarne tokove in preostalo vrednost prevede na sedanjo vrednost, ki predstavlja ocenjevano vrednost nepremičnine.

»Metoda diskontiranih denarnih tokov je pretežno domena ocenjevalcev vrednosti podjetij, pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic pa se uporablja izjemoma, za reševanje zahtevnejših primerov nepremičnin z izrazito spremenljivimi denarnimi tokovi« (Vrenčur in Pšunder, 2012).

Metoda neposredne kapitalizacije

Metoda neposredne kapitalizacije je poenostavljena različica metode diskontiranega denarnega toka. Vrenčur in Pšunder (2012) pravita »da je treba pri izpeljavi enačbe neposredne kapitalizacije uporabiti tri ključne predpostavke:

- stalnost zahtevane donosnosti in podredno donosnost netveganih naložb,
- stalnost (stanovitnost) donosov oz. denarnih tokov in
- trajnost poslovanja nepremičnine (ang. *going concern*).

Ob upoštevanju zgornjih predpostavk vrednost ocenjevane nepremičnine izračunamo kot razmerje med stanovitnim donosom oziroma dobičkom in zahtevano donosnostjo oziroma zahtevano mero kapitalizacije. Metoda neposredne kapitalizacije tako poteka v dveh korakih:

- določitev stanovitnega dobička,
- določitev mere kapitalizacije.

Stanovitni dobiček je pričakovani dobiček povprečnega leta. Izračunamo ga tako da od potencialnih prihodkov (potencialne najemnine in drugi prihodki nepremičnine) odštejemo odbitek za nezasedenost in neizterljivost dogovorjenih najemnin. Tako dobljene prihodke imenujemo tudi efektivni prihodki. Lastnik nepremičnine pa nima samo prihodkov, temveč tudi stroške. Tako od efektivne najemnine odštejemo tudi stalne in spremenljive stroške, ki jih lastnik nepremičnine plačuje in jih ni prevail na najemnika. Na koncu je treba odšteti še stroške povezane z manjšimi popravili oz. t. i. rezervacija za popravila. Gre za manjša popravila oziroma investicije, ki jih nosi lastnik nepremičnine.

Metoda množiteljev

Vrenčur in Pšunder (2012) pravita, da metode množiteljev izvirajo iz metode neposredne kapitalizacije oziroma iz metode diskontiranega denarnega toka. Metode množiteljev razdelimo na metode tradicionalnih množiteljev in na metode množiteljev nekajletnih donosov.

Pšunder in Torkar (2007) navajata da je »postopek izračuna vrednosti nepremičnin po metodi množiteljev je naslednji:

- na podlagi analize primerljivih nepremičnin ocenimo letno tržno najemnino (ali prihodek ali čisti dobiček) za ocenjevano nepremičnino,
- z analizo primerljivih nepremičnin določimo množitelj, ki je najverjetnejši za izražanje pravega razmerja med vrednostjo in najemnino (ali drugo obliko donosa) za ocenjevano nepremičnino,
- najemnino (ali drugo obliko donosa) pomnožimo z množiteljem.

Rezultat je vrednost nepremičnine.«

Razliko med tradicionalnimi množitelji in množitelji nekajletnih donosov je v določitvi samih množiteljev. Tradicionalne množitelje je mogoče določiti le na podlagi tržne analize, množitelji nekajletnih donosov pa se praviloma določi iz mere kapitalizacije (Pšunder in Torkar, 2007).

Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način, podobno kot način tržnih primerjav, temelji na načelu nadomestitve oziroma substitucije. To pomeni, da preudarni kupec za ocenjevano nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kakor znašajo stroški izgradnje oziroma pridobitve enakovredne nepremičnine.

Uporaba tega načina ocenjevanje vrednosti je po mnenju Vrenčurja in Pšundra (2012) zelo primerna oziroma nujna v naslednjih primerih:

- pri pomanjkanju tržnih podatkov,
- za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah pri institucionalnih stavbah in stavbah za posebne namene,
- za zavarovalne namene,
- pri analizi najgospodarnejše uporabe zemljišča.

Nabavnovrednostni način ima le eno metodo – nabavnovrednostno metodo. Postopek ocenjevanja vrednosti po tej metodi se izvaja v naslednjih korakih (Vrenčur in Pšunder, 2012):

- oceni se vrednost zemljišča, kot da bi bilo nepozidano (z eno izmed metod za ocenjevanje vrednosti zemljišč),
- oceni se nadomestitvena (reprodukcijska) vrednost osnovnega objekta in pomožnih objektov ter ureditev zemljišča,
- nadomestitveno vrednost objekta, pomožnih objektov in zunanje ureditve se zmanjša zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalnega in ekonomskega zastaranja,
- vrednosti zemljišča prištejemo zmanjšano nadomestitveno vrednost osnovnega objekta, pomožnih objektov ter zunanje ureditve.

6 IZVEDBA OCENE VREDNOSTI

Glede na namen ocene vrednosti, obseg in razpoložljivost pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin, namembnosti in stanja nepremičnine smo se odločili, da pri oceni vrednosti obravnavane nepremičnine uporabimo način tržnih primerjav.

Način tržnih primerjav

Za izračun vrednosti ocenjevana nepremičnine po načinu tržnih primerjav uporabimo metodo primerjave prodaj.

Metoda primerjave prodaj

Pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin smo se osredotočili na transakcije z nepremičninami, ki so po svojem fizičnem stanju in izgradnji najbolj podobne obravnavani nepremičnini. Izvedemo analizo izvedenih prodaj in analizo ponudbe iz lastne baze in baze transakcij evidence trga nepremičnin (Trgoskop, GURS).

Ponudbene cene

Po razgovoru z več nepremičninskimi agenti (podjetje REMAX d.o.o.), izvedemo preverbo ponudbenih cen na dan ocenjevanja za podobne nepremičnine, na obravnavanem območju in širše. Osredotočimo se na nepremičnine zgrajene v podobnem času in v podobnem kvalitetnem rangju.

Izvedena analiza pokaže, da se trenutno ne prodaja nobena primerljiva nepremičnina, zato se osredotočimo na izvedene pretekle transakcije na trgu,

Izvedene transakcije – stanovanja

Kriterij izbire so izvedene transakcije v obdobju od 01.01.2023 do 30.10.2025.

Izvedena analiza pokaže, da je prodajna cena 1m² neto tlorisne površine podobnih nepremičnin na podobni lokaciji v rangju od 800 €/m² do 2300 €/m². Na odklon v ceni povečini vpliva starost in standard objekta, izvedene obnove, mikrolokacija in površina stanovanja.

Povprečna cena za obravnavane nepremičnine znaša 1.500,00 €/m².






Glede na zbrane podatke in izvedene analize kot primerljive podatke o podobnih stanovanjskih hiš prikažemo v tabeli prilagoditev.

Podatki o primerljivih transakcijah:

ID posla	Vrsta posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve	KO	Občina	Leto izgradnje	Vrsta dela stavbe	Neto tlorisna površina	EUR/m ²
PR-894489	ProTrg	45.000,00 €	17. 12. 2024	LEŠJE	MAJŠPERK	1976	Stanovanje	26,20	1.717,56 €
PR-684769	ProTrg	43.000,00 €	19. 01. 2023	LEŠJE	MAJŠPERK	1976	Stanovanje	26,20	1.641,22 €
PR-895494	ProTrg	55.000,00 €	17. 12. 2024	LEŠJE	MAJŠPERK	1988	Stanovanje	42,50	1.294,12 €
PR-956403	ProTrg	53.000,00 €	26. 05. 2025	LOVRENC NA	KIDRIČEVO	1976	Stanovanje	32,30	1.640,87 €
PR-829032	ProTrg	101.000,00 €	05. 07. 2024	SPODNJA POLSKAVA	SLOVENSKA	2003	Stanovanje	58,00	1.741,38 €
963831	ProTrg	115.000,00 €	20. 08. 2025	LOVRENC NA	KIDRIČEVO	1960	Stanovanje	68,70	1.673,94 €
PR-898945	ProTrg	92.000,00 €	28. 01. 2025	LEŠJE	MAJŠPERK	1988	Stanovanje	60,10	1.530,78 €
PR-743579	ProTrg	122.000,00 €	22. 05. 2023	LEŠJE	MAJŠPERK	1976	Stanovanje	64,70	1.885,63 €
PR-746136	ProTrg	70.000,00 €	05. 07. 2023	LEŠJE	MAJŠPERK	1976	Stanovanje	64,90	1.078,58 €
963635	ProTrg	99.000,00 €	11. 08. 2025	LOVRENC NA	KIDRIČEVO	2004	Stanovanje	51,40	1.926,07 €
PR-738705	ProTrg	52.000,00 €	03. 04. 2023	LOVRENC NA	KIDRIČEVO	1953	Stanovanje	51,70	1.005,80 €
PR-898980	ProTrg	32.000,00 €	31. 01. 2025	SPODNJA POLSKAVA	SLOVENSKA	1880	Stanovanje	41,20	776,70 €
PR-831518	ProTrg	130.000,00 €	05. 08. 2024	LOVRENC NA	KIDRIČEVO	2013	Stanovanje	55,70	2.333,93 €
PR-825011	ProTrg	93.500,00 €	24. 05. 2024	LOVRENC NA	KIDRIČEVO	2004	Stanovanje	66,00	1.416,67 €
PR-748494	ProTrg	105.000,00 €	20. 06. 2023	LOVRENC NA	KIDRIČEVO	1950	Stanovanje	71,60	1.466,48 €
PR-823521	ProTrg	112.900,00 €	10. 05. 2024	LOVRENC NA	KIDRIČEVO	1950	Stanovanje	77,00	1.466,23 €
PR-814589	ProTrg	120.000,00 €	31. 01. 2024	LOVRENC NA	KIDRIČEVO	1950	Stanovanje	77,00	1.558,44 €
								Povprečje	1.538,49 €

Vir: Valuer

Prilagoditvena tabela

Izračun ocene vrednosti s pomočjo načina tržnih primerjav											
Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerjive posesti									
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 2		Nepremičnina 3		Nepremičnina 4		Nepremičnina 5	
											
		del stavbe 432-277-3	del stavbe 425-1291-9	del stavbe 425-14-16	del stavbe 438-1-2	del stavbe 438-125-108	del stavbe 425-17-4				
ID posla		963635		PR-956403		PR-894489		PR-895494		PR-738705	
Cena		99 000,00	1.926,07	53 000,00	1.640,87	45 000,00	1.717,56	55 000,00	1.294,12	52 000,00	1.005,80
Zaračunan DDV		Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00
Čas prodaje		11. 08. 2025	0,00	26. 05. 2025	0,00	17. 12. 2024	0,00	17. 12. 2024	0,00	03. 04. 2023	110,64
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		11,00%	
Korigirana cena			1.926,07		1.640,87		1.717,56		1.294,12		1.116,44
Lokacija		podobno		podobno		podobno		podobno		podobno	
Naslov stavbe	Cirkovce 48, 2326 Cirkovce	MLADINSKA ULICA 10		KAJUHOVA ULICA 7		Majšperk 36		Majšperk 52		KAJUHOVA ULICA 11	
Katastrska občina	432 - SPODNJE JABLANE	425 - LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU	-520,04	425 - LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU	-443,03	438 - LEŠJE	257,63	438 - LEŠJE	194,12	425 - LOVRENC NA DRAVSKEM POLJU	-301,44
Mesto	Kidričevo	KIDRIČEVO		KIDRIČEVO		MAJŠPERK		MAJŠPERK		KIDRIČEVO	
		-27,00%		-27,00%		15,00%		15,00%		-27,00%	
Leto izgradnje	1980	2004	-143,79	1976	19,57	1976	20,49	1988	-31,43	1953	86,87
		-7,47%		1,19%		1,19%		-2,43%		7,78%	
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja	Stanovanje je potrebno obnoviti	boljše		boljše		boljše		boljše		boljše	
Leto obnove strehe	2005	/	-136,19	/	-216,72	/	-267,18	/	-164,71	/	-135,40
Leto obnove fasade	2005	/		/		/		/		/	
Leto obnove oken		/		/		/		/		/	
Leto obnove inštalacij		/		/		/		/		/	
Površina zemljišča	etažna lastnina	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00	etažna lastnina	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
PM	Da	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00	Da	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Elaža	nadstropje	nadstropje	0,00	nadstropje	0,00	nadstropje	0,00	nadstropje	0,00	nadstropje	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Neto tlorisna površina	30,30	51,40	155,89	32,30	13,07	26,20	-28,40	42,50	61,64	51,70	91,59
		8,05%		0,80%		-1,65%		4,76%		8,20%	
Dostop, zunanja ureditev	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Indikacija TV			1.281,94		1.013,76		1.700,10		1.353,73		858,06
Uteži			20,00%		20,00%		20,00%		20,00%		20,00%
Ocena TV	EUR/m ²	1.241,52									
Ocena TV	EUR	37.618,06									

Vir: lastni prikaz

Indikativna vrednost po načinu tržnih primerjav:

Ocenjena vrednost nepremičninskih pravic na podlagi	
načina tržnih primerjav zaokroženo znaša:	
38.000,00 EUR	

Izvedba prilagoditev

Ker nepremičnine med seboj niso enake, da bi jih lahko direktno primerjali, moramo na njihovih glavnih lastnostih izvesti prilagoditve. Prilagoditve izvedemo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve smo izvedli na naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic, ker pa gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah, prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. DDV in DPN nista upoštevana v prodajni ceni. Prilagoditve ne izvedemo.
- Vrsta transakcije: primerljive nepremičnine so dejansko izvedeni posli. Prilagoditve ne izvedemo.
- Časovna korekcija: pri datumu transakcije sem se oprl na letna poročila GURS-a. Vrednost ne vključuje pričakovanj o zvišanju cen.
- Prodajni pogoji: v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu. Prilagoditve ne izvedemo.
- Lokacija: Obravnavana nepremičnina in vse primerljive se nahajajo na podobni lokaciji, in podobni mikrolokaciji. Upoštevamo dostop do infrastrukture, urejenost soseske in kvaliteto bivanja. Prilagoditev izvedemo glede na vrednostne tabele GURS in lastno analizo.
- Površina prostorov (NTP): Korekcijo na površine objekta naredimo pri posameznih primerljivih nepremičninah. Pri tem upoštevamo, da večji prostori dosegajo nižje vrednosti na enoto površine kot manjši. Prilagoditev upoštevamo glede na vrednostne tabele GURS.
- Dostop: pri vseh nepremičninah je dostop urejen na podoben način. Prilagoditve ne izvedemo.
- Parkiranje: pri vseh nepremičninah je parkiranje urejeno na podoben način. Prilagoditev ne izvedemo.
- Leto gradnje / obnove oz. efektivna starost: praviloma starejše in neobnovljene nepremičnine na trgu dosegajo nižje cene na enoto mere.. Na podlagi podatkov o letu gradnje in obnov posamezne večstanovanjske stavbe smo ocenili njegovo efektivno starost ter izvedli prilagoditve. Pri izračunu upoštevamo EŽD KK 30 let, EŽD DK 100 let, ter razmerje med KK:DK = 60:40.
- Predmetna nepremična ni redno vzdrževana in je potrebna prenove. Obnoviti je potrebno strop (izvedba mavčno-kartonskih plošč, kitanje in oplesk), prav tako je

potrebno odstraniti dotrajani parket v sobi in keramiko na hodniku in kopalnici. Celotno stanovanje je potrebno tudi prebeliti. Na podlagi portala mojmojster smo ocenili stroške predmetnih del in izvedli ustrezno prilagoditev.

Delo	Kvadratura (m ²)	Povprečna cena za m ² (€)	Okvirni strošek (€)
Beljenje sten	150	5,00 €	750,00 €
Knauf na stropu	30,3	30,00 €	909,00 €
Kitanje, brušenje in beljenje stropa	30,3	15,00 €	455,00 €
Odstranitev dotrajanega parketa	20	10,00 €	200,00 €
Dobava novega parketa	20	50,00 €	1.000,00 €
Polaganje novega parketa	20	35,00 €	700,00 €
Odstranitev starih talnih ploščic	10	25,00 €	250,00 €
Odstranitev stenskih ploščic	18	25,00 €	450,00 €
Nove keramične ploščice	18	35,00 €	630,00 €
Polaganje talnih ploščic (nove)	10	30,00 €	300,00 €
Polaganje stenskih ploščic (nove)	18	30,00 €	540,00 €
Priprava podlage	48	5,00 €	240,00 €
Nepredvidena dela		5%	290,00 €
Skupaj			6.714,00 €

7 SKLEPNE UGOTOVITVE O OCENI VREDNOSTI

Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini za namen zavarovanega posojanja.

Podlaga vrednosti je tržna vrednost, ki je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Vrednost je ocenjena v skladu z zahtevami UREDBE (EU) 2024/1623 EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA ter vključuje merila preudarno konservativnega ocenjevanja vrednosti za namen zavarovanega posojanja. Ocenjevana nepremičnina s svojimi lastnostmi in mikrolokacija, kjer se nepremičnina nahaja, ne odstopata pomembno od značilnosti slovenskega trga, zato smo pri oceni preudarne vrednosti ocenjevalne nepremičnine upoštevali korekcijski faktor ocenjen za slovenski trg kot celoto.

Tabela 7: Prikaz razlik med tržnimi vrednostmi posameznih tipov nepremičnin in njihovimi ocenjenimi dolgoročnimi vzdržnimi vrednostmi (preudarne vrednosti) ter priporočila za korekcije ocenjenih vrednosti nepremičnin temelječih na tržnih podatkih na dan 31.12.2024

	STANOVANJA	HIŠE	STAVBNA ZEMLJIŠČA	PISARNE	LOKALI
razlika med tržno vrednostjo in dolgoročno vzdržno vrednostjo	-17,00%	-22,00%	-18,00%	5,00%	-3,00%
tolerančno območje	do 10%	do 10%	do 10%	do 10%	do 10%
možnost da je tržna vrednost znatno višja od vrednosti, ki bi bila vzdržna v času trajanja kredita	do 7%	do 12%	do 8%	pod dolgoročno vzdržno vrednostjo	v tolerančnem območju

Vir: SIR (SIR*IUS 3/2025)

Za potrebe ocene vrednosti obravnavane nepremičnine smo preverili uporabnost vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti, ter glede na namen ocenjevanja, tip nepremičnine, razpoložljive podatke uporabili način tržnih primerjav.

Upoštevač analizo pridobljenih podatkov in druge ugotovitve, upoštevanje namena ocenjevanja in značilnosti ocenjevalne nepremičnine je najverjetnejša tista vrednost do katere pridemo na podlagi zadostnih in kvalitetnih podatkov.

Glede na namen izdelave ocene vrednosti, smo kot najprimernejšo in najustreznejšo vrednost ocene nepremičninskih pravic izbrali vrednost pridobljeno na osnovi načina tržnih primerjav.

Način tržnih primerjav: 38.000,00 EUR
 Na donosu zasnovani način: /
 Nabavnovrednostni način: /

Končno oceno vrednosti na dan 30.10.2025 smo privzeli kot zaokroženo indikacijsko vrednost ocenjeno s pomočjo ene indikacijske vrednosti:

TRŽNA VREDNOST	38.000,00 EUR
-----------------------	----------------------

Ocenjevana vrednost predmetne nepremičnine za zavarovano posojanje z upoštevanjem meril preudarnega konservativnega ocenjevanja vrednosti, znaša na dan ocenjevanja vrednosti 30.10.2025 :

PREUDARNA VREDNOST	35.000,00 EUR
---------------------------	----------------------

Na Ptuj, 30.10.2025

ŠOŠTARIČ Tomaž
Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin



8 IZJAVA

Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja SPS2 in MSOV

Tomaž Šoštarič, podpisnik tega poročila, pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti obravnavane nepremičnine,
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko,
- da 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 ter so točni,
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu,
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva,
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljali storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti,
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bila posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dal 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.
- nisem povezan (niti moji sorodniki) s kreditnim procesom v banki, odločanjem o kreditu ali odobravanjem kredita.
- na opravljeno oceno vrednosti ni vplivala kreditjemalčeva sposobnost odplačevanja posojila.
- nimam dejanskega ali drugega nasprotja interesov v zvezi izvedbe ocene vrednosti nepremičnine.
- nimam nobene neposredne ali posredne lastninske pravice na nepremičnini.
- nisem povezan s kupcem ali prodajalcem nepremičnine.
- Nisem bil vključen v postopek odločanja o zavarovanem posojilu in nimam kakršnega koli interesa za izid postopka odločanja o posojilu, pri katerem bo v zavarovanje dan predmet ocenjevanja vrednosti.
- Da ocena vrednosti ni bila izvedena z avtomatiziranim modelom za ocenjevanje vrednosti (AVM).

Šoštarič Tomaž, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin



9 ODLOČBA

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54 Telefaks: 01 568 63 32

Številka: DON-1/21-205

Datum: 29. 3. 2021

Na podlagi 16. in 90. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K in 84/18) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 29. 3. 2021 izdal

ODLOČBO.

TOMAŽU ŠOŠTARIČU, rojenemu 20. novembra 1988 v Mariboru, stanujočemu na Ptuj, Grajena 21a,

se izda

DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBlašČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Tomaž Šoštarč je 1. 2. 2021 vložil zahtevek za izdajo dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz predloženih dokazil je razvidno, da Tomaž Šoštarč izpolnjuje pogoje iz prvega odstavka 90. člena Zakona o revidiranju, zato mu Slovenski inštitut za revizijo podeljuje dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

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

Pravni pouk:

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

Taksa po tarifni številki 1 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 1. 2. 2021.

Postopek vodila:


Barbara Prelec



Vročeno:

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

Dr. Senta Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo



10 LITERATURA IN VIRI

- Ocenjevanje vrednosti v razmerah pomembno povečane negotovosti, 2020, Slovenski inštitut za revizijo.
- Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010).
- International Valuation Standards Committee. 2017. London: IVSC.
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018).
- Slovenski poslovnofinančni standard 4– Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013).
- Slovenski poslovnofinančni standard 8 - Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018).
- Slovenski poslovnofinančni standard 9 – Ocenjevanje vrednosti nepremičnin za zavarovano posojanje na podlagi preudarno konservativnih meril ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS 65/08, 63/13-ZS-K, 84/18, 115/21 in 85/24, 28.01.2025).
- ZK izpisi – elektronski vpogled, (dostopno na: <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/prijava.html?type=navaden>).
- Spletni portal PISO, dostopen na <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/vstopi.aspx>.
- Spletni portali za oglaševanje nepremičnin in nepremičninske revije.
- Uradni listi RS.
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2025 (MSOV 2025).
- Urad RS za makroekonomske analize in razvoj (UMAR).
- EMV (GURS) – Evidenca modelov vrednotenja (dostopno na: https://eprostor.gov.si/EV_EMV/emv/EMV.html#model=STZ&zoneId=326553).
- Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS).
- Agencija Republike Slovenije za okolje (ARSO).
- Statistični urad Republike Slovenije.
- Slikovno gradivo, zemljevidi, ortofoto, geografski izrisi ipd.: <http://maps.google.si/maps?hl=sl&tab=wl>; <http://www.geopedia.si/>; aplikacija Google Earth).
- Portal ZVN, dostopen na: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>.
- Aplikacija Trgoskop, dostopna na: (<http://www.trgnepremicnin.si/sl/trgoskop>).
- Zakon o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS Št- 117/2006 s spremembami in dopolnitvami).
- Pšunder I., Torkar M., Vrednost nepremičninskih pravic, 2007, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana, 185 str..

Izjava naročnika o točnosti posredovanih podatkov

V imenu naročnika POROČILA O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

izjavljamo da:

- smo pooblaščenemu ocenjevalcu vrednosti nepremičnin posredovali pravilne in točne podatke o ocenjevani nepremičnini,
- smo pooblaščenemu ocenjevalcu vrednosti nepremičnin razkrili vse podatke in dokumente, ki bi lahko materialno vplivale na finančno-premoženjski položaj ocenjevane nepremičnine.

Podpis naročnika:

Kraj in datum:

PRILOGE

ŠOŠTARIČ Tomaž

Pooblaščen ocenjevalec
vrednosti nepremičnin

NESTING, nepremičninske storitve
Ul. 25. Maja 12
2250 Ptuj

M 041 959 458
E tomaz@nesting.si
W www.nesting.si