

POROČILO O OCENI

tržne vrednosti pravic na nepremičnini



**Enostanovanjska stavba z gospodarskim poslopjem in ločeno garažo, na naslovu:
Kungota pri Ptuju 29, 2325 Kidričevo**

ID znak zemljišča: *41/1, k.o. 394 – Gerečja vas

Slov. Bistrica, 03.05.2026

PREDMET POROČILA: Predmet ocenitve je enostanovanjska stavba (ID znak: 394-173) z dotrajanim gospodarskim poslopjem (ID znak: 394-567) in ločeno garažo (394-568) na stavbnem zemljišču (površine podeželskega naselja) z ID znakom: 394-*41/1.

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

LASTNIK NEPREMIČNINE: Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo (1/1).

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

OCENJEVALEC VREDNOSTI: Goran Krajnčič, univ. dipl. ekon., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica št. odločbe DON-P-1/25-704, veljavnost 05.07.2028.

DATUM OCENJEVANJA: 30.04.2026

DATUM OGLEDA: 15.04.2026

DATUM PRIPRAVE POROČILA: 03.05.2026

1 POVZETEK

Občina Kidričevo
Kopališka ulica 14

2325 Kidričevo

ZADEVA: Ocena tržne vrednosti lastninske pravice za namen prodaje

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 **prodaje**.

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

Ocenjevanje vrednosti je proces določanja mnenja ali sklepa o vrednosti. Vrednost je ocena najverjetnejšega denarnega nadomestila za delež v sredstvu ali ekonomskih koristi posedovanja deleža v sredstvu, upošteva 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 v naravi predstavlja:

- stanovanjsko hišo potrebne celovite prenove,
- gospodarsko poslopje, katerega streha se v enem delu že ruši in je nevarno (vstop ni mogoč/varen),
- garažo, ki je potrebna prenove.

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 30.04.2026 znaša:

- **84.000,00 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 Krajnčič s.p.



Slov. Bistrica, 03.05.2026

2	VSEBINA	
1	POVZETEK	3
2	VSEBINA	5
3	IZHODIŠČA	7
3.1	Podatki o izvajalcih	7
3.2	Podatki o naročniku	7
3.3	Podatki o lastniku nepremičnine	7
3.4	Podatki o uporabniku poročila	7
3.5	Osnovni podatki o nepremičnini	7
3.6	Upravna dovoljenja	7
3.7	Dostop	7
3.8	Služnosti in bremena	8
3.9	Premisa vrednosti	8
3.10	Namen ocenitve nepremičnine	9
3.11	Podlaga vrednosti	9
3.12	Datum vrednosti	9
3.13	Datum izdelave poročila	9
3.14	Postopek dela in izbran pristop vrednotenja	9
3.15	Viri podatkov in informacije	11
3.16	Omejitveni pogoji	11
4	PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE	13
4.1	Identifikacija nepremičnine	13
4.2	Ogled nepremičnine	25
4.3	Opis ocenjevane nepremičnine	25
5	ANALIZA PODATKOV	27
5.1	Analiza okolja, soseske in lokacije ter trga nepremičnin	27
5.2	Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča	44
6	NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI	45
6.1	Izhodišča	45
6.2	Ocenjevanje vrednosti po načinu tržnih primerjav – TRŽNI NAČIN	45
7	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	54
8	LITERATURA IN VIRI	55
9	IZJAVA OCENJEVALCA	56
10	IZJAVA NAROČNIKA	57
11	KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA	58

12 PRILOGE.....	59
------------------------	-----------

3 IZHODIŠČA

3.1 PODATKI O IZVAJALCIH

Cenilno poročilo sem 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 (1/1).

3.4 PODATKI O UPORABNIKU POROČILA

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

3.5 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Ocenjevana nepremičnina v naravi predstavlja enostanovanjsko stavbo (ID znak: 394-173) z dotrajanim gospodarskim poslopjem (ID znak: 394-567) in ločeno garažo (394-568) na stavbnem zemljišču (površine podeželskega naselja – 100%) z ID znakom: 394-*41/1. Vse stavbe imajo status registrskega vpisa (možnost odstopanj). Parcelne meje niso urejene. Glede na javno dostopne podatke sta stavbi 173 in 567 grajeni čez mejo.

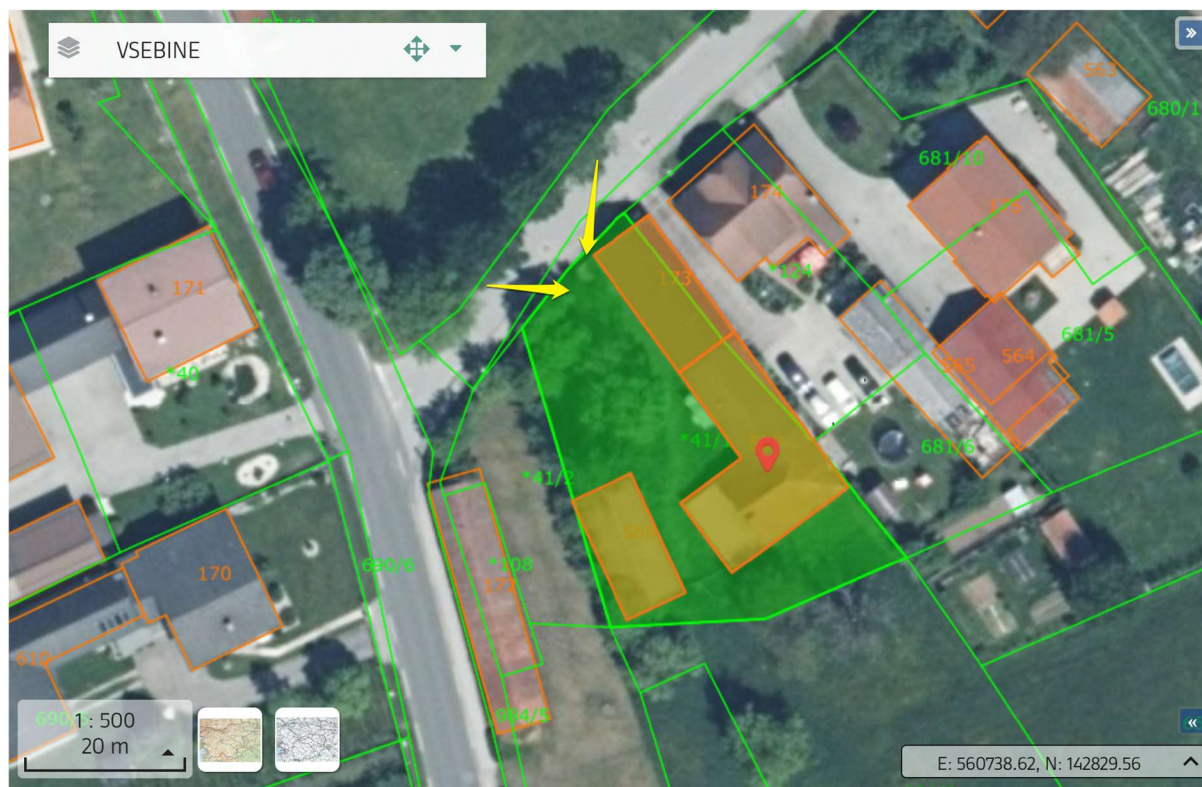
3.6 UPRAVNA DOVOLJENJA

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. Naročnik ni predložil gradbenih in/ali uporabnih dovoljenj.

3.7 DOSTOP

Dostop do ocenjevane nepremičnine (zemljišča) je urejen iz javne občinske infrastrukture (zemljišče z ID znakom 394-682/7 in 394-1005) v lasti Občine Kidričevo.



Slika: dostop

3.8 SLUŽNOSTI IN BREMENA

Ocenjevana nepremičnina je obremenjena z naslednjimi bremeni:

1. 401-vknjižena hipoteka (ID omejitve: 19755422);
2. 401-vknjižena hipoteka (ID omejitve: 22017250);
3. 401-vknjižena hipoteka (ID omejitve: 23191257).

3.9 PREMISA VREDNOSTI

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe *sredstva* ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo *morda* potrebna določena premissa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premisse 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 premissa 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 prodaje nepremičnine. 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 30.04.2026.

3.13 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 03.05.2026.

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 (ZFIPPIPP) (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- ✓ SPS 6: Način izvajanja Uredbe o izvajanju ukrepov za stabilnost bank (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- ✓ SPS 7: Pregled poročil ocenjevalcev vrednosti (Uradni list RS, št. 18/14, 14.3.2014)

e) Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

Druga raven:

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

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

b) Pojasnila strokovnega sveta Inštituta za revizijo:

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

c) Navodila Strokovnega sveta Inštituta

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

d) Metodološka gradiva in priročniki Inštituta.

e) Splošno sprejeta pravila stroke ocenjevanja vrednosti v domači in tuji praksi.

Tretja raven:

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

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

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

- ✓ tržni način (način tržnih primerjav),
- ✓ nabavnovrednostni način (stroškovni način) in

- ✓ na donosu zasnovan način.

V danem primeru sem pri ocenjevanju uporabil naslednji način:

- ✓ način tržnih primerjav.

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

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

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV – je pristop neposredne primerjave transakcij oziroma prodaj, je tehnika za ocenjevanje tržne vrednosti posesti, ki se naslanja na dejanske prodaje premoženja. Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem.

Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec oz. investitor naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

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

3.15 VIRI PODATKOV IN INFORMACIJE

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 ima naslednje osnovne lastnosti:

1. Stavbe:
 - a) Enostanovanjska stavba (ID znak 394-173): 56,2 m² (neto tlorisne površine);
 - b) Gospodarsko poslopje (ID znak: 394-567): 121,0 m² (neto tlorisne površine);
 - c) Garaža (ID znak: 394-568): 78,0 m² (neto tlorisne površine)
2. Zemljišče:
 - a) stavbno zemljišče (ID znak: 394-*41/1) - površine podeželskega naselja (100%).

Meje niso urejene, stavbe imajo status registrskega vpisa.



Vir: GURS

GURS izseki:



Geodetska uprava Republike Slovenije

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 30.04.2026

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 394 GEREČJA VAS
 Parcelna številka: *41/1
 Površina parcele: 1.013 m²
 Urejena parcela: ni urejena
 Katastrski dohodek: 1,43 €
 Število bonitetnih točk: 45
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Da
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	14,3 %
poseljena zemljišča	44,9 %
poseljena zemljišča	40,8 %
tloris stavbe	

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine podeželskega naselja	100,0 %
Posebni režimi parcele:	/
Gozdno gospodarsko območje	/
Območja stavbne pravice, območja služnosti:	/
Upravljalci parcele:	/

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka / nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	16/28
P - pravi lastnik	OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	12/28

Stavbe na parceli

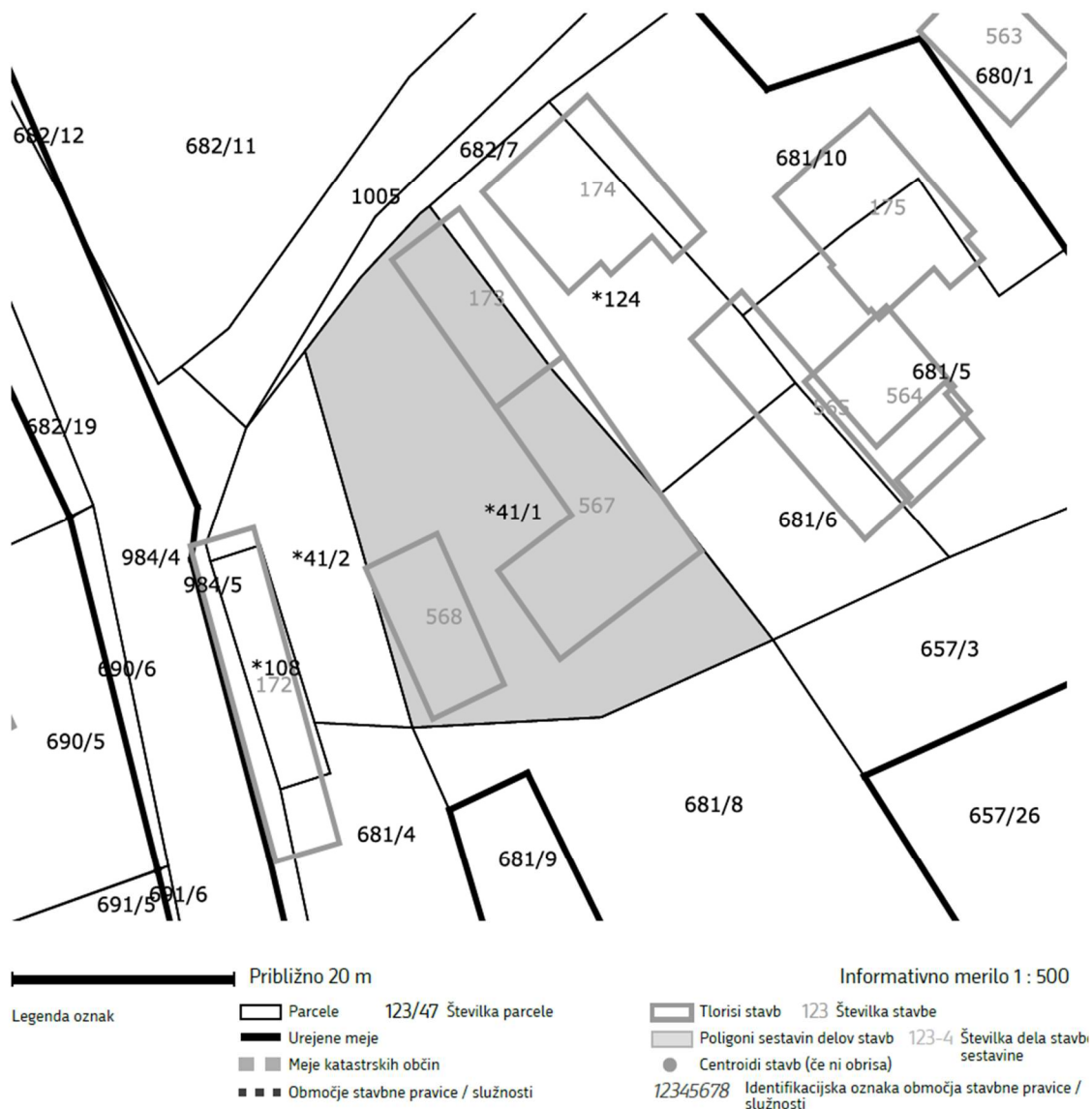
katastrska občina	številka stavbe
394 394 GEREČJA VAS	173
394 394 GEREČJA VAS	567
394 394 GEREČJA VAS	568

Naslov in prostorske enote

Občina: Kidričevo
 Naselje: Kungota pri Ptuj
 Poštni okoliš: Kidričevo
 Upravna enota: Ptuj
 Šolski okoliš: OŠ Kidričevo
 Krajevna skupnost: /
 Vaška skupnost: /
 Četrtna skupnost: /
 Statistična regija: Podravska
 Volilna enota DZ: Volilna enota Ptuj
 Volilni okraj: Volilni okraj Ptuj 3
 DZ volišče: DK Kungota pri Ptuj, Kungota pri Ptuj 75
 Lokalna volilna enota: Volilna enota 1
 Lokalno volišče: DK Kungota pri Ptuj, Kungota pri Ptuj 75



katastrska občina 394 GEREČJA VAS, parcela *41/1



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

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

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

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



Datum izdelave izpisa: 30.04.2026

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 394 GEREČJA VAS
 Številka stavbe: 173
 Status stavbe: Registrski vpis
 Bruto tlorisna površina stavbe: /
 Število etaž: 1
 Etaža, ki je pritličje: 1
 Število stanovanj: 1
 Število poslovnih prostorov: 0
 Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
 Najnižja višinska kota stavbe: /
 Najvišja višinska kota stavbe: 247,4 m
 Karakteristična višina stavbe: 240,0 m
 Leto izgradnje stavbe: 1913
 Material nosilne konstrukcije: opeka
 Leto obnove fasade: 1996
 Leto obnove strehe: 1996
 Priključek na električno omrežje: Da
 Priključek na vodovodno omrežje: Da
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
394 GEREČJA VAS	*41/1	118 m ²	118 m ²

Naslovi stavbe

Kidričevo, Kungota pri Ptuj 29

Številka dela stavbe: 1
 Naslov: Kidričevo, Kungota pri Ptuj 29
 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: /
 Status: Registrski
 Dejanska raba: stanovanje v enostanovanjski stavbi
 Uporabna površina: 54,4 m²
 Neto tlorisna površina: 56,2 m²
 Številka etaže: 1
 Številka etaže glavnega vhoda: 1
 Upravnik: /
 Status upravnika: /
 Dvigalo: Ne
 Leto obnove instalacij: /
 Leto obnove oken: 1996
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
bivalni prostor	54,4 m ²
klet	1,8 m ²

Sestavine dela stavbe: /
 Upravljalci dela stavbe: /

**Lastništvo dela stavbe**

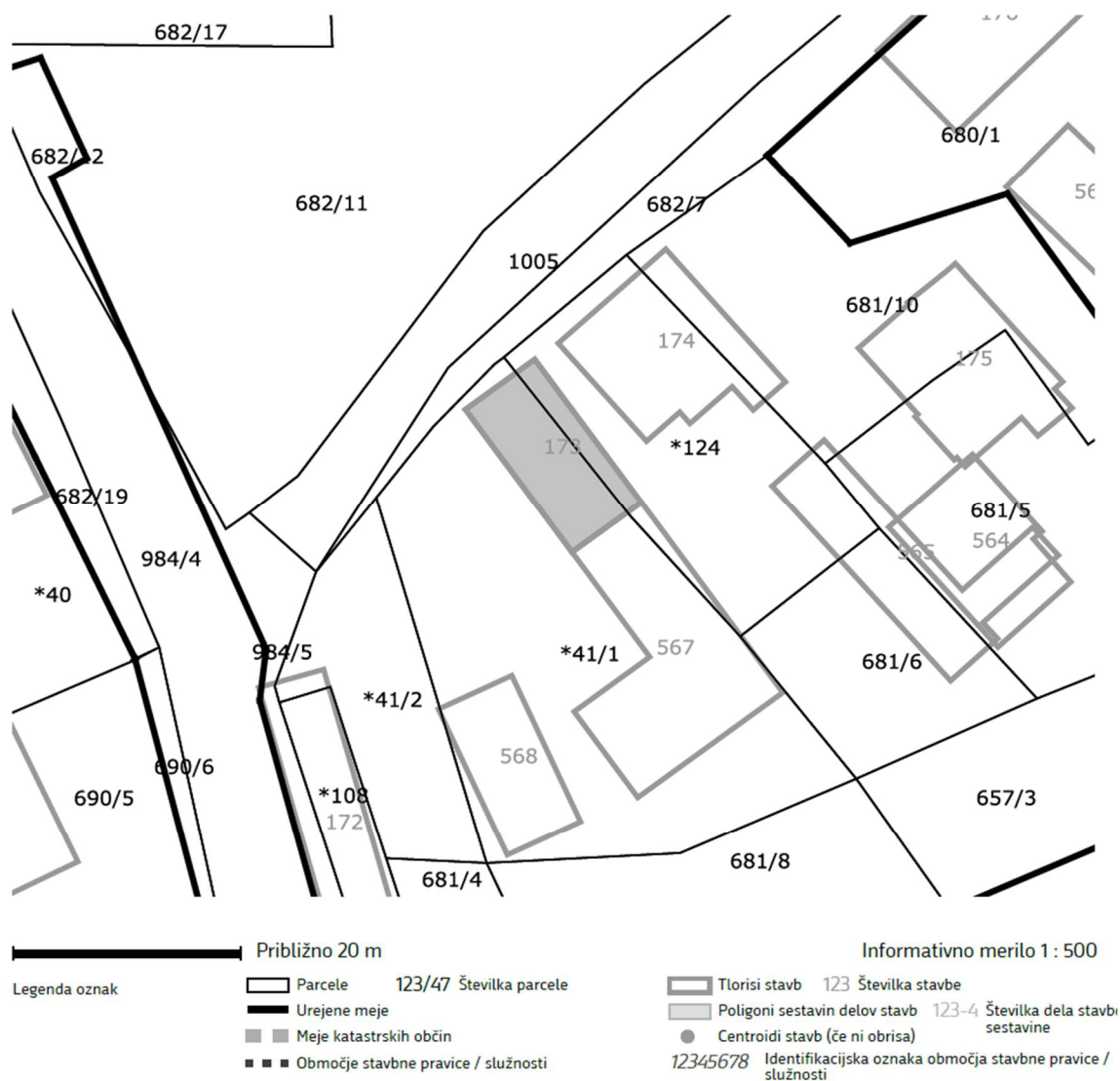
tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
V - lastnik povezanih parcel	OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	16/28
V - lastnik povezanih parcel	OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	12/28

Naslov in prostorske enote

Občina:	Kidričevo
Naselje:	Kungota pri Ptuj
Poštni okoliš:	Kidričevo
Upravna enota:	Ptuj
Šolski okoliš:	OŠ Kidričevo
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ptuj
Volilni okraj:	Volilni okraj Ptuj 3
DZ volišče:	DK Kungota pri Ptuj, Kungota pri Ptuj 75
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	DK Kungota pri Ptuj, Kungota pri Ptuj 75



katastrska občina 394 GEREČJA VAS, stavba 173



* 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



Datum izdelave izpisa: 30.04.2026

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 394 GEREČJA VAS
 Številka stavbe: 567
 Status stavbe: Registrski vpis
 Bruto tlorisna površina stavbe: /
 Število etaž: 2
 Etaža, ki je pritličje: 2
 Število stanovanj: 0
 Število poslovnih prostorov: 0
 Tip položaja stavbe: samostojna stavba
 Najnižja višinska kota stavbe: /
 Najvišja višinska kota stavbe: 248,2 m
 Karakteristična višina stavbe: 239,5 m
 Leto izgradnje stavbe: 1913
 Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov
 Leto obnove fasade: 1996
 Leto obnove strehe: /
 Priključek na električno omrežje: Da
 Priključek na vodovodno omrežje: Da
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
394 GEREČJA VAS	*41/1	233 m ²	233 m ²

Naslovi stavbe: /
 Številka dela stavbe: 1
 Naslov: /
 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: /
 Status: Registrski
 Dejanska raba: pomožni kmetijski del stavbe
 Uporabna površina: 121,0 m²
 Neto tlorisna površina: 121,0 m²
 Številka etaže: 2
 Številka etaže glavnega vhoda: 2
 Upravnik: /
 Status upravnika: /
 Dvigalo: Ni podatka
 Leto obnove instalacij: /
 Leto obnove oken: /
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
kmetijski prostor	121,0 m ²

Sestavine dela stavbe: /
 Upravljalci dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
--------------	-------	-------	-----------------------------------	-------

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



V - lastnik povezanih parcel			16/28
OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325	5883709000	
	Kidričevo		
V - lastnik povezanih parcel			12/28
OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325	5883709000	
	Kidričevo		

Naslov in prostorske enote

Občina:	Kidričevo
Naselje:	Kungota pri Ptuj
Poštni okoliš:	Kidričevo
Upravna enota:	Ptuj
Šolski okoliš:	OŠ Kidričevo
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ptuj
Volilni okraj:	Volilni okraj Ptuj 3
DZ volišče:	DK Kungota pri Ptuj, Kungota pri Ptuj 75
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	DK Kungota pri Ptuj, Kungota pri Ptuj 75



Datum izdelave izpisa: 30.04.2026

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 394 GEREČJA VAS
 Številka stavbe: 568
 Status stavbe: Registrski vpis
 Bruto tlorisna površina stavbe: /
 Število etaž: 1
 Etaža, ki je pritličje: 1
 Število stanovanj: 0
 Število poslovnih prostorov: 0
 Tip položaja stavbe: samostoječa stavba
 Najnižja višinska kota stavbe: /
 Najvišja višinska kota stavbe: 246,1 m
 Karakteristična višina stavbe: 240,0 m
 Leto izgradnje stavbe: 1955
 Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov
 Leto obnove fasade: /
 Leto obnove strehe: /
 Priključek na električno omrežje: Ne
 Priključek na vodovodno omrežje: Ne
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
394 GEREČJA VAS	*41/1	101 m ²	101 m ²

Naslovi stavbe: /
 Številka dela stavbe: 1
 Naslov: /
 Št. stanovanja ali poslovnega prostora: /
 Status: Registrski
 Dejanska raba: garaža
 Uporabna površina: 78,0 m²
 Neto tlorisna površina: 78,0 m²
 Številka etaže: 1
 Številka etaže glavnega vhoda: 1
 Upravnik: /
 Status upravnika: /
 Dvigalo: Ni podatka
 Leto obnove instalacij: /
 Leto obnove oken: /
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
garaža	78,0 m ²

Sestavine dela stavbe: /
 Upravljavci dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
--------------	-------	-------	-----------------------------------	-------

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



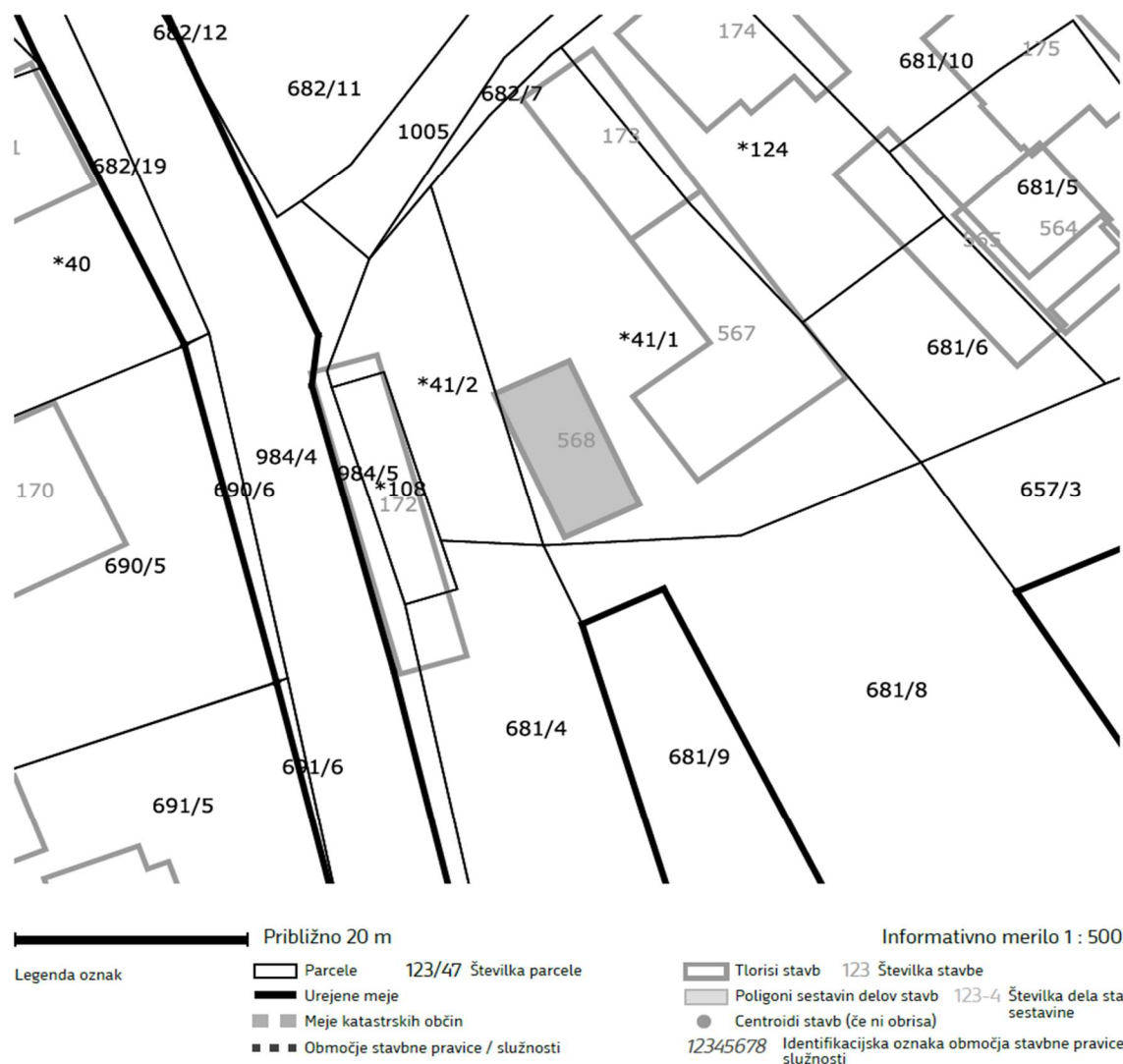
V - lastnik povezanih parcel			16/28
OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325	5883709000	
	Kidričevo		
V - lastnik povezanih parcel			12/28
OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325	5883709000	
	Kidričevo		

Naslov in prostorske enote

Občina:	Kidričevo
Naselje:	Kungota pri Ptuj
Poštni okoliš:	Kidričevo
Upravna enota:	Ptuj
Šolski okoliš:	OŠ Kidričevo
Krajevna skupnost:	/
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Ptuj
Volilni okraj:	Volilni okraj Ptuj 3
DZ volišče:	DK Kungota pri Ptuj, Kungota pri Ptuj 75
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	DK Kungota pri Ptuj, Kungota pri Ptuj 75



katastrska občina 394 GEREČJA VAS, stavba 568



* 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 15.04.2026.

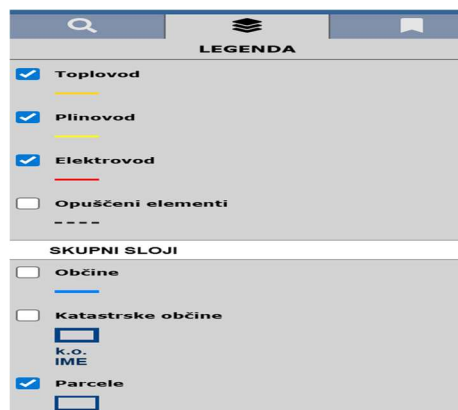
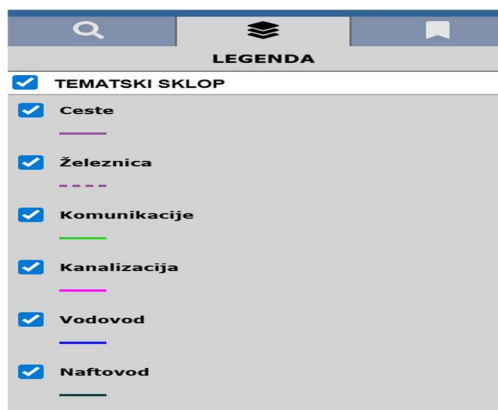
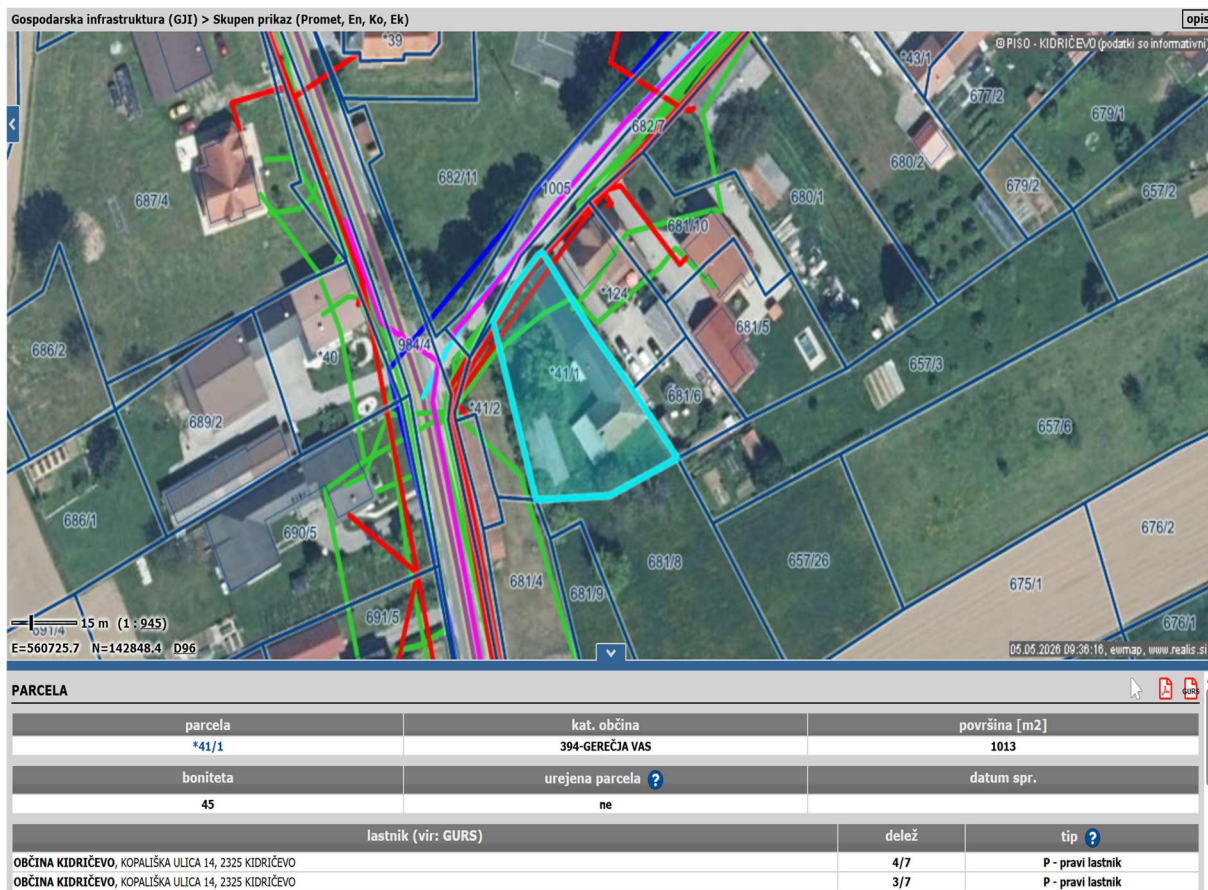
4.3 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Ocenjevana nepremičnina v naravi predstavlja:

- stanovanjsko hišo potrebne celovite prenove,
- gospodarsko poslopje, katerega streha se v enem delu že ruši in je nevarno (vstop ni mogoč/varen),
- garažo, ki je potrebna prenove.

Lastnosti ocenjevane nepremičnine:

- Letnik: 1913
- Etažnost: 1 (P)
- Površina (GURS – registrski vpis!): 56,2 m² (neto tlorisna površina); 54,4 m² (uporabna površina).
- Površina zemljišča: 1.013,00 m²
- Gradnja: masivna (opeka)
- Fasada: omet (brez izolacije)
- Stavbno pohištvo: les, 2-slojna zasteklitev z notranjimi žaluzijami
- Vhodna vrata: PVC
- Streha: kombinacije tegole (bitumenske skodle) zamenjane leta 1996 (GURS) in betonske kritine – ostrešje je brez izolacije
- Talne obloge: kombinacija keramike v sanitarnih prostorih, vinilnih in itison oblog
- Stene: deloma slikane z disperzijsko barvo, deloma obložene z ladijskim podom in tapetami
- Priključki: stavba ni priključena na električno in preostalo infrastrukturo
- Ogrevanje prostorov: centralno
- Prezračevanje: naravno
- Stanje: hiša je potrebna celovite prenove
- Okolica: neurejena, zaraščena
- Energetska izkaznica: brez



Vir: PISO

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:

Leta 2025 se je rast bruto domačega proizvoda (BDP) upočasnila na 1,1 % (z 1,7 % leta 2024). Po upadu v prvem četrtletju se je gospodarska aktivnost v naslednjih četrtletjih povečevala. Od drugega četrtletja so rast poganjale predvsem gradbene investicije, najbolj državne in infrastrukturne, ter trošenje gospodinjstev. Gibanja v izvoznem sektorju so se občutno umirila: izvoz blaga je v celem letu stagniral in zaostal za rastjo tujega povpraševanja, dodana vrednost v predelovalnih dejavnostih pa je upadla. Gospodarska rast v letu 2025 je nekoliko preseгла jesenska pričakovanja (0,8 %), višje so bile predvsem investicije. BDP v povprečju EU je bil v letu 2025 medletno višji za 1,6 % (desezonirano in prilagojeno za delovne dni; primerljiv podatek za Slovenijo za celo leto je 0,9 %).

Rast izvoza se je leta 2025 močno upočasnila (na 0,3 % z 2,3 % leta 2024), a je bila nekoliko višja od jesenskih pričakovanj. Povečana negotovost in spremembe v mednarodni trgovinski politiki ter strukturni izzivi, zlasti v avtomobilski industriji, so nadpovprečno prizadeli industrijsko proizvodnjo v ključnih zunanjetrговinskih partnericah, izraziteje v prvi polovici leta. Močna vpetost slovenskih podjetij v njihove dobavne verige in oslABLJENA stroškovna konkurenčnost predelovalnih dejavnosti (Okvir 1) so vplivali na poslabšanje razmer v slovenskem izvoznem sektorju, zato je izvoz precej zaostal za rastjo tujega povpraševanja. Dodatno je k temu v prvi polovici leta prispeval tudi močan učinek zaključka proizvodnje modela vozila sredi leta 2024. Izvoz blaga je v prvi polovici leta tekoče upadel, nato je začel naraščati, a v celem letu 2025 ni presegel ravni iz leta 2024 (–0,2 %). Povečal se je zlasti izvoz farmacevtskih izdelkov, pa tudi živil, električnih naprav in nekaterih raznih gotovih izdelkov. Izvoz cestnih vozil, vključno z avtodomi in avtodeli, je v bil v celem letu manjši (zaradi upada v prvi polovici leta), prav tako tudi izvoz več skupin izdelkov za vmesno potrošnjo, predvsem industrijskih strojev in naprav, kemijskih izdelkov ter nekaterih drugih materialov (npr. kovine in kovinski izdelki). Po rasti v letu 2024 se je lani tako tržni delež blaga na trgu EU12 zmanjšal, zlasti v Nemčiji, Italiji, Franciji in na Hrvaškem. Izvoz storitev se je lani povečal (2,2 %), zlasti poslovnih in turističnih storitev ter storitev IKT. Zmanjšal pa se je izvoz transportnih (brez prenosa elektrike) in gradbenih storitev. Rast skupnega uvoza (2,1 %) je preseгла rast skupnega izvoza, zlasti v zadnjem četrtletju, zato je bil prispevek menjave s tujino h gospodarski rasti negativen (–1,3 o. t. v celem letu).

V predelovalnih dejavnostih so dejavniki iz mednarodnega okolja, strukturni dejavniki in povečani stroškovni pritiski vplivali na zmanjšanje dodane vrednosti (–1,3 %), najbolj prizadeti sta bili avtomobilska in kovinska industrija. Upad, ki je sledil nadpovprečni

rasti v letu 2024, je bil najizrazitejši v zadnjem četrtletju, ocenjujemo, da je bil največji v proizvodnji električnih naprav, pa tudi v kovinski industriji, proizvodnji drugih strojev in naprav ter motornih vozil in (pol)prikolic. Avtomobilska in kovinska industrija sta sicer tudi v celem letu največ prispevali k upadu proizvodnje predelovalnih dejavnosti¹⁴, zmanjšala se je tudi proizvodnja električnih naprav. Tudi farmacija, ki je med najpomembnejšimi panogami in izvozniki, v letu 2025 – za razliko od izvoza – po naši oceni ni povečala obsega proizvodnje. Proizvodnja v (energetsko intenzivni) kemični industriji je ostala na podobni ravni kot leta 2024. Raven iz leta 2024 so med pomembnejšimi panogami presegle proizvodnja opreme IKT, živilska, lesna in gumarska industrija ter druge raznovrstne predelovalne dejavnosti, po padcu v 2024 pa tudi proizvodnja nekovinskih mineralnih izdelkov.

Dinamika rasti proizvodnje predelovalnih dejavnosti v Sloveniji in povprečju EU v letih 2024 in 2025 se je precej razlikovala; lani je na to močno vplival visok irski izvoz visokotehnoloških proizvodov, zlasti v prvem četrtletju 2025, sicer pa so bile razlike v strukturi rasti relativno manjše. V Sloveniji se je obseg proizvodnje predelovalnih dejavnosti leta 2024 povečal za 0,9 %, v povprečju EU pa je upadel za 2,7 %. Nasprotno je leta 2025 v Sloveniji upadel za 1,5 %, v EU pa povečal za 1,6 %. Na rast proizvodnje v EU, ki se je okrepila predvsem v začetku leta, je pomembno vplivala 18,1-odstotna rast irske proizvodnje, kar je po naši oceni ključno pospešilo rast visoko tehnološko zahtevnih panog EU. V drugih skupinah panog ni bilo večjih sprememb v dinamiki rasti glede na predhodno leto. Proizvodnja kemične industrije, drugih strojev in naprav, motornih vozil in (pol)prikolic je upadla (nekateri že drugo leto zapored), proizvodnja električnih naprav in kovinske industrije pa je po znatnem upadu leta 2024 ostala podobna kot pred letom. Podobno kot v Sloveniji je bila nižja proizvodnja tudi v večini srednje nizko (z izjemo popravil in montaže strojev in naprav) in nizko tehnološko zahtevnih panog (z izjemo proiz. živil ter drugih raznovrstnih pred. dejavnosti).

Investicijska aktivnost, zlasti v gradbeništvu, se je v letu 2025 precej okrepila. Bruto investicije v osnovna sredstva so se povečale za 4,1 %. Po presenetljivem upadu v prvem četrtletju so se investicije v nadaljevanju leta povečevale, v tretjem in četrtem četrtletju so bile medletno višje za 10 % oz. 12 %. Po razpoložljivih kazalnikih ocenjujemo, da so se krepile zlasti državne in infrastrukturne investicije, saj so bila gibanja zasebnih investicij bolj umirjena. Poleg velike negotovosti v mednarodnem okolju, ki vpliva na investicijske odločitve podjetij, je na šibkejšo investicijsko aktivnost zasebnega sektorja vplival tudi močan padec stanovanjskih investicij, ki so se tako znižale drugo leto zapored.

Rast zasebne potrošnje gospodinjstev se je po 3,8-odstotni rasti v letu 2024 lani več kot prepolovila (1,7 %). K temu je ob sicer okrepljeni rasti razpoložljivega dohodka, podprti z visoko zaposlenostjo in pospešeno rastjo skupnih prejemkov, prispevala večja nagnjenost gospodinjstev k varčevanju, najizraziteje v prvem četrtletju. Ocenjujemo, da je bila stopnja varčevanja po prehodnem zmanjšanju v letu 2024 še višja kot leta 2023 (14,7 %) in tudi precej višja kot pred epidemijo. Gospodinjstva so povečala nakupe novih avtomobilov (predvsem v drugi polovici leta) in ostalih neživil (visoka rast predvsem ob koncu leta) ter trošenje za turistične storitve v tujini. Trošenje za živila, pijače in tobake izdelke ter prenočitve slovenskih državljanov doma je ostalo podobno kot leta 2024. Skladno s takšnimi gibanji se je okrepila rast prodaje v trgovini na drobno in v trgovini z motornimi vozili, rast dodane vrednosti v kulturnih, razvedrilnih, osebnih in športnih storitvah pa je bila nekoliko nižja kot leta 2024. Kljub

nadaljnji rasti obiska tujih turistov in njihovih prenočitev je bil realni prihodek v gostinstvu (v enajstih mesecih) podoben kot leto prej.

Rast državne potrošnje se je v letu 2025 znatno umirila (1,6 %). Visoka rast v letu 2024 (7,3 %) je bila v veliki meri (metodološko) povezana s preoblikovanjem prostovoljnega zdravstvenega zavarovanja v obvezni zdravstveni prispevek, zaradi česar je prišlo do enkratnega dviga izdatkov, financiranih s prispevkom, ki so postali del državne potrošnje (pred tem so bili del zasebne potrošnje). V letu 2025 se je rast teh izdatkov, zlasti socialnih transferjev v naravi ter izdatkov za blago in storitve v zdravstvu, umirila. Nižja kot leta 2024 je bila tudi rast izdatkov za blago in storitve državnega proračuna, kar je povezano s prihranki zaradi zadržanja izvrševanja državnega proračuna v zadnjem četrtletju in manjšimi izdatki za tekoče vzdrževanje objektov po poplavah iz avgusta 2023 – v okviru sanacije po poplavah so bili lanski izdatki povezani predvsem z investicijami in transferji gospodinjstvom za nadomestno gradnjo. Na državno potrošnjo je lani vplivalo tudi uvajanje novih storitev dolgotrajne oskrbe (oskrba v institucijah, e-oskrba, oskrba na domu, storitve za krepitev in ohranjanje samostojnosti), v celem letu pa rast zaposlenosti, ki je bila visoka v zdravstvu in socialnem varstvu ter izobraževanju.

Rast BDP bo letos in v prihodnjih dveh letih višja kot leta 2025 ter podobna, kot smo napovedali jeseni 2025. Izvozno usmerjeni del gospodarstva bo postopno okreval ob izboljšanih obetih industrijske proizvodnje v najpomembnejših trgovinskih partnericah ter dokončanju investicij v farmacevtski in avtomobilski industriji; izzivi prestrukturiranja in stroškovni pritiski ostajajo prisotni. Rast investicijske aktivnosti se bo nadaljevala, na dinamiko bodo vplivale javne investicije, ki ostajajo visoke. Rast zasebne potrošnje, ki bo v večji meri kot lani sledila rasti razpoložljivega dohodka, se bo letos okrepila, nato pa nekoliko upočasnila. Rast državne potrošnje bo višja kot lani, predvsem zaradi celoletnega izvajanja dolgotrajne oskrbe v institucijah.

Tabela 3: Napoved gospodarske rasti za obdobje 2026–2028

Realne stopnje rasti, v %	2025	2026		2027		2028
		september 2025	marec 2026	september 2025	marec 2026	marec 2026
Bruto domači proizvod	1,1	2,1	2,0	2,2	2,0	2,0
Izvoz	0,3	2,8	2,3	3,1	3,0	2,2
Uvoz	2,1	3,1	3,4	3,4	3,3	2,9
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	-1,3	-0,2	-0,7	-0,1	-0,1	-0,5
Zasebna potrošnja	1,7	2,2	2,8	2,4	2,5	2,5
Državna potrošnja	1,6	3,8	3,5	2,3	2,3	2,0
Bruto investicije v osnovna sredstva	4,1	3,0	3,4	2,5	1,4	3,4
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	0,3	-0,3	-0,2	0,0	0,0	0,0

Vir: za leto 2025 SURS (2026), za obdobje 2026–2028 napoved UMAR.

Vir. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2026, UMAR, marec 2026

Mikroanaliza

Občina Kidričevo



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

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

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

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

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

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

V občini sta delovala 2 vrtca, obiskovalo pa ju je 293 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 88 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2021/2022 izobraževalo približno 570 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 240 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 34 študentov in 9 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 8 diplomantov.

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

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

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

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

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

TRG NEPREMIČNIN V LETU 2025:

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je v letu 2025 po treh letih upadanja števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin število transakcij ponovno povečalo. K izrazitemu povečanju števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v lanskem letu je prispevalo predvsem nižanje obrestnih mer in posledično povečevanje obsega stanovanjskih kreditov. Ob visoki stopnji zaposlenosti, realni rasti plač in ob vztrajajočem presežnem povpraševanju po stanovanjih so ti dejavniki spodbudili večjo aktivnost kupcev in investitorjev. Kljub temu se je ob nadaljnji rasti cen dostopnost stanovanj za pretežni del prebivalstva še naprej zmanjševala.

Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države v primerjavi z letom 2024 povečalo za 25 do 30 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021, ko je po epidemiji število transakcij pri nas doseglo vrh, je bilo lani število kupoprodaj stanovanj sicer še vedno manjše za približno 20 odstotkov, hiš pa za približno 15 odstotkov.

Po velikem upadu prodaj zazidljivih zemljišč od leta 2021 naprej se je lani obseg trgovanja občutno povečal tudi z njimi. Število transakcij se je v primerjavi z letom prej povečalo za okoli 15 odstotkov, skupna prodana površina pa za več kot 30 odstotkov.

V primerjavi z letom 2021 sta bila število prodaj zazidljivih zemljišč in njihova skupna prodana površina manjša za okoli tretjino.

V letu 2025 se je rast cen stanovanjskih nepremičnin, ki smo ji priča od obrata cen leta 2015, nadaljevala. Na ravni države so v preteklem letu cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 11 odstotkov, hiš pa za 10 odstotkov. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so po intenzivni rasti v zadnjih letih zrasle le za 2 odstotka. V obdobju eksplozije cen od leta 2021 dalje so cene stanovanj zrasle že za 77 odstotkov, cene hiš za 65 odstotkov, zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za 69 odstotkov.

Cene stanovanj in hiš so praktično povsod po državi ponovno dosegle nove rekordne vrednosti. Srednja cena rabljenega stanovanja je na ravni države prvič prebila mejo 3.000 €/m², v Ljubljani, kjer je najvišja, pa mejo 5.000 €/m².

V letu 2026 so ob povečani geopolitični negotovosti ter morebitnih nadaljnjih zaostritvah razmer na Bližnjem vzhodu za zdaj zelo verjetni globalna nadaljnja rast cen energentov, okrepitev inflacijskih pritiskov in ponovna rast ključnih obrestnih mer. To bi lahko vplivalo tudi na aktivnost slovenskega nepremičninskega trga oziroma na ponovno zmanjšanje števila transakcij in vsaj umiritev rasti cen stanovanjskih nepremičnin. Razen v primeru hujše globalne gospodarske krize, ki pa glede na trenutne razmere v svetu ni izključena, opaznega znižanja cen nepremičnin pri nas ni pričakovati.

Obseg prodaje nepremičnin v letu 2025:

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2025 evidentirali okoli 29.400 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 3,1 milijarde evrov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 30 in 31 tisoč, njihova skupna vrednost pa med 3,2 in 3,3 milijarde evrov.

Preglednica 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2021 – 2025

Preglednica 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2021 – 2025

	2021	2022	2023	2024	2025
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	38,3	36,1	31,1	25,3	29,4
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	3,3	3,2	3,1	2,6	3,1

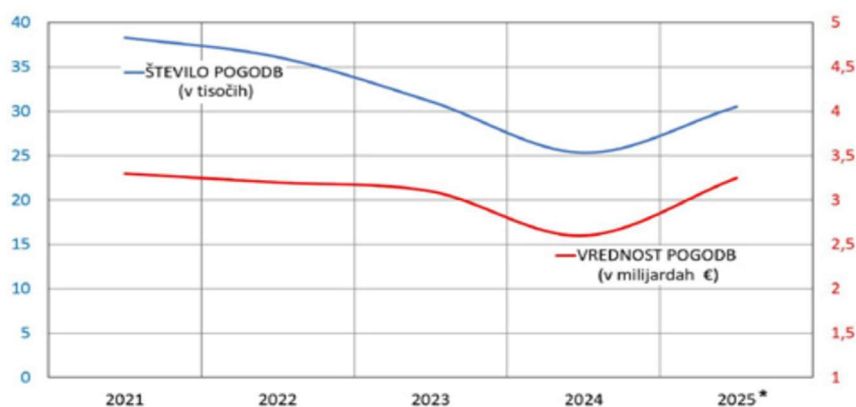
Opombe:

- 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 2025 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Potem ko se je število kupoprodajnih poslov od vrha, doseženega po epidemiji leta 2021, tri leta zapored zmanjševalo, se je v preteklem letu občutno povečalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2024 povečalo za približno 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za približno 25 odstotkov. Glede na leto 2023 je bilo število sklenjenih pogodb na približno enaki ravni, medtem ko je bila skupna vrednost pogodb za približno 10 odstotkov višja. V primerjavi z letom 2022 je bilo število sklenjenih pogodb manjše za približno 10 do 15 odstotkov, medtem ko je bila njihova skupna vrednost malenkost višja. Glede na leto 2021 je bilo število sklenjenih pogodb manjše za približno 15 do 20 odstotkov, skupna vrednost pogodb pa je bila približno enaka.

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2021 – 2025

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2021 – 2025



Opomba:

- *Število in vrednost pogodb za leto 2025 predstavljata oceni, ki predpostavljata, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih poslov z nepremičninami za leto 2025 še za 6 odstotkov višje.

Po še začasnih podatkih je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem) v letu 2025 znašala dobrih 2,2 milijarde evrov, kar je predstavljalo 74 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2024 se je delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa povečal za približno 4 odstotne točke, k čemur je prispevalo zmanjšanje deležev prometa z industrijskimi nepremičninami ter trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, medtem ko so se deleži vseh ostalih vrst nepremičnin povečali.

Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2025**Preglednica 2:** Vrednosti in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2025

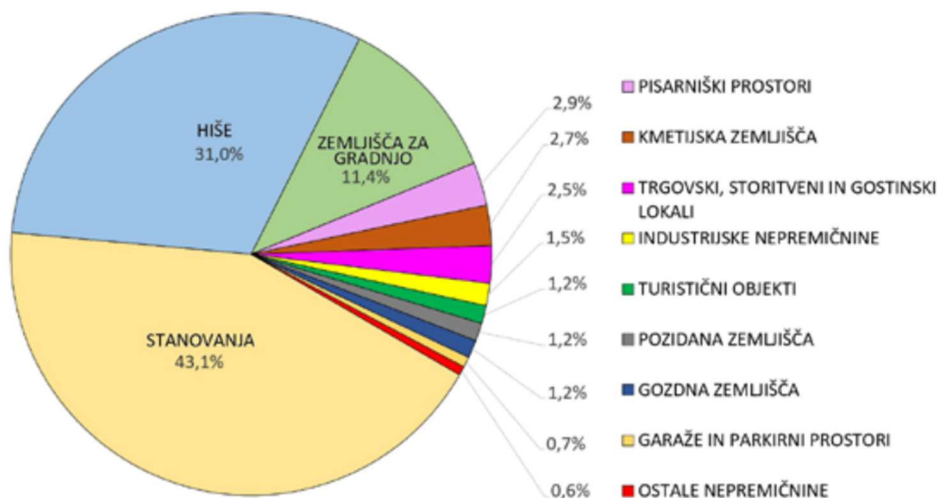
Vrsta nepremičnine	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.324	43,1%
Hiše	952	31,0%
Zemljišča za gradnjo	351	11,4%
Pisarniški prostori	88	2,9%
Kmetijska zemljišča	82	2,7%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	78	2,5%
Industrijske nepremičnine	45	1,5%
Turistični objekti	38	1,2%
Pozidana zemljišča	37	1,2%
Gozdna zemljišča	36	1,2%
Garaže in parkirni prostori	21	0,7%
Ostale nepremičnine	19	0,6%

Vrednostno je v letu 2025 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal dobrih 2,6 milijarde evrov oziroma skoraj 86 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 215 milijonov evrov oziroma 7 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 114 milijonov evrov oziroma skoraj 4 odstotke celotnega prometa.

Skupna vrednost prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom prej znižala za dobrih 20 odstotkov. Pri tem se je sicer vrednost prometa s pisarniški prostori povečala za 10 odstotkov, medtem ko se je vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami zmanjšala za 20 odstotkov, vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali pa kar za 45 odstotkov.

Delež vrednosti prometa s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči se v primerjavi z letom prej praktično ni spremenil.

Tako vrednost kot delež prometa z garažami in parkirnimi prostori se v primerjavi z letom prej praktično nista spremenila oziroma sta ostala na približno enaki ravni.

Slika 2: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2025**Prodaje stanovanjskih in poslovnih nepremičnin:**

Po vrhu, doseženem po epidemiji leta 2021, je število prodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v naslednjih treh letih postopno upadalo, v preteklem letu pa se je ponovno povečalo.

Stanovanjske nepremičnine

Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2025 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 9500 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5900 stanovanjskih hiš.

Po naši oceni se je v letu 2025 število prodaj stanovanj na ravni države v primerjavi z letom 2024 povečalo za 25 do 30 odstotkov, glede na leto 2023 pa za dobrih 5 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo manjše za okoli 10 odstotkov, v primerjavi z letom 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, pa za okoli 20 odstotkov. Število prodaj stanovanjskih hiš se je v primerjavi z letom 2024 povečalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2023 pa, podobno kot pri stanovanjih, za dobrih 5 odstotkov. Glede na leto 2022 je bilo število prodaj hiš manjše za približno 15 odstotkov, glede na leto 2021 pa, tako kot pri stanovanjih, za okoli 20 odstotkov.

Poslovne nepremičnine

Ocenjujemo, da je bilo lani na ravni države sklenjenih okoli 900 kupoprodajnih poslov za pisarne in okoli 600 za lokale.

Po naši oceni je število prodaj pisarn v preteklem letu v primerjavi z letoma 2024 in 2023 ostalo na približno enaki ravni. Pri lokalih je bilo v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 število prodaj večje za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2023 pa manjše za 5 do 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo število prodaj pisarn manjše za približno petino, število prodaj lokalov pa za približno 30 odstotkov. Glede na leto 2021 je bilo število prodaj obeh vrst nepremičnin manjše za približno tretjino.

Parkirni prostori

Lani je bilo po naši oceni prodanih okoli 2500 različnih vrst garaž in nekaj manj kot 1400 parkirnih prostorov v skupnih garažah.

Število prodaj garaž se je v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 povečalo za približno 30 odstotkov, glede na leto 2023 za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za približno 10 odstotkov, medtem ko je bilo glede na leto 2021 še vedno manjše za približno 5 odstotkov. Le pri parkirnih prostorih v garažah se je trend zmanjševanja števila prodaj od leta 2021 nadaljeval, saj je bilo število prodaj v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 manjše za približno 5 odstotkov. Glede na leto 2023 je bilo manjše za približno 50 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za približno 30 odstotkov, glede na leto 2021 pa za približno 45 odstotkov.

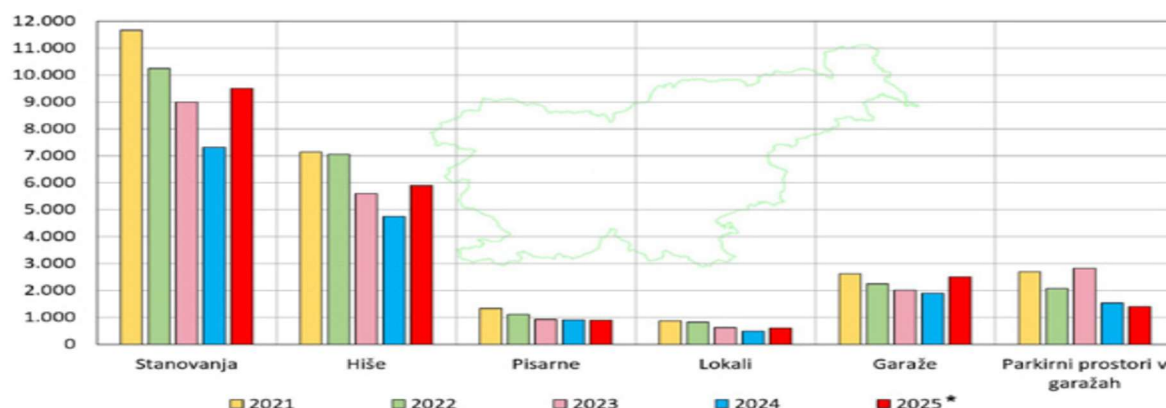
Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov v stavbah, Slovenija, 2021 – 2025

Vrsta nepremičnine	2021	2022	2023	2024	2025
Stanovanjske skupaj	18.800	17.291	14.579	12.056	14.047
Stanovanja	11.667	10.236	8.996	7.312	8.454
Hiše	7.133	7.055	5.583	4.744	5.593
Poslovne skupaj	2.194	1.928	1.536	1.396	1.266
Pisarne	1.326	1.111	915	902	762
Lokali	868	817	621	494	504
Parkirni prostori skupaj	5.320	4.314	4.823	3.418	3.494
Garaže	2.623	2.246	2.006	1.890	2.310
Parkirni prostori v garažah	2.697	2.068	2.817	1.528	1.184

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 2025 so še začasni.

Slika 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, 2021 – 2025



Opomba:

- *Število prodaj za leto 2025 je ocena, ki predpostavlja, da bo končno število evidentiranih prodaj za leto 2025 glede na preliminarne podatke za stanovanja do 10 odstotkov večje, pri hišah do 6 odstotkov, pri poslovnih nepremičninah do 10 odstotkov ter pri garažah do 7 odstotkov in parkirnih prostorih v garažah do 20 odstotkov.

Prodaje zemljišč:

Tako kot s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami se je v letu 2025 povečal tudi obseg trgovanja z vsemi vrstami zemljišč.

Zemljišča za gradnjo stavb

Na podlagi preliminarних podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 5500 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 650 hektarov.

Po vrhu, doseženem leta 2021, se je število prodaj zemljišč za gradnjo stavb v Sloveniji v naslednjih treh letih občutno zmanjševalo. V letu 2025 pa se je število prodaj ponovno povečalo in je bilo v primerjavi z letom 2024 večje za 15 do 20 odstotkov. V primerjavi z letom 2023 je bilo le malenkost manjše, v primerjavi z letom 2022 je bilo manjše za približno 20 odstotkov, glede na leto 2021 pa za približno tretjino.

Kmetijska in gozdna zemljišča

Po naši oceni je bilo lani prodanih okoli 8400 kmetijskih in okoli 3600 gozdnih zemljišč. Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč je bila okoli 4800 hektarov, gozdnih pa 9000 hektarov.

Po dveh letih izrazitejšega upadanja se je v letu 2025 na ravni države število prodaj tako kmetijskih kot tudi gozdnih zemljišč povečalo. V primerjavi z letom 2024 je bilo število prodaj, tako kmetijskih zemljišč kot tudi gozdnih zemljišč, večje za približno 30 odstotkov. Glede na leto 2023 je bilo število prodaj kmetijskih zemljišč večje za 5 do 10 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za približno 5 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo število prodaj kmetijskih zemljišč manjše za okoli 10 odstotkov, medtem ko se je število prodaj gozdnih zemljišč le malo zmanjšalo. Glede na leto 2021 je bilo število prodaj kmetijskih zemljišč prav tako manjše za okoli 10 odstotkov, število prodaj gozdnih zemljišč pa je bilo praktično enako.

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč¹ za gradnjo stavb ter kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2021 – 2025

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

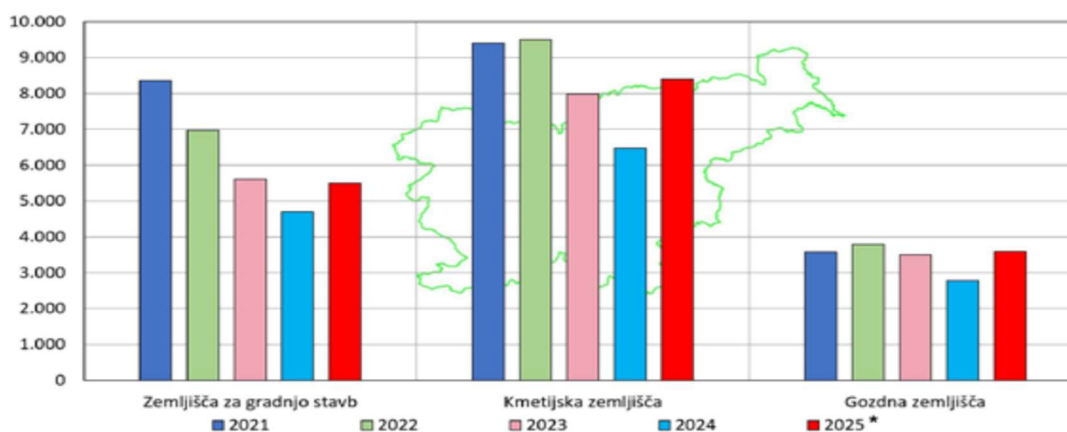
Vrsta zemljišča	2021	2022	2023	2024	2025
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB					
Število prodaj	8.362	6.964	5.613	4.706	5.209
Prodana površina (v hektarih)	943	731	571	477	625
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	9.398	9.495	7.981	6.473	7.980
Prodana površina (v hektarih)	6.764	5.121	4.161	3.432	4.548
GOZDNA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	3.586	3.792	3.502	2.775	3.391
Prodana površina (v hektarih)	4.818	6.002	5.485	4.531	8.369

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 2025 so šečasni.

Slika 4: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb ter kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2021 – 2025

Slika 4: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb ter kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2021 – 2025



Opomba:

- Število prodaj za leto 2024 predstavlja ocena, ki predpostavlja, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih prodaj za leto 2024 za zemljišča za gradnjo stavb še do 4 odstotke večje, za kmetijska in gozdna zemljišča pa do 5 odstotkov večje.

TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V primerjavi z letom prej se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji z najvišjimi cenami (Ljubljana, gorenjski in obalni turistični kraji) ter pretežno ruralnimi območji z najnižjimi cenami (Haloze–Boč, Bela krajina, Posavje) nekoliko povečala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2025 v Ljubljani v povprečju 3,6-krat višje kot v Posavju, cene stanovanjskih hiš pa 6,1-krat višje kot na območju Haloze–Boč. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so bile v Ljubljani v povprečju več kot 32-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 2025

Analično območje	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja - Cena v €/m ² (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše - Cena v € (mediana)
SLOVENIJA	5.745	3.200	2.895	182.000
LJUBLJANA	1.365	5.050	181	460.000
MARIBOR	785	2.670	104	204.000
OBALA	365	4.810	105	329.000
GORENJSKO OBMOČJE	333	3.050	108	226.000
CELJE	299	2.660	49	220.000
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	288	4.060	152	350.000
KRANJ Z OKOLICO	231	3.620	75	320.000
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	180	1.730	112	170.000
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	178	4.000	143	304.000
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	156	2.210	201	174.000
ZASAVJE	154	1.810	47	122.000
ŠALEŠKA DOLINA	144	2.530	29	215.000
NOVO MESTO IN OKOLICA	144	2.930	129	155.000
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	138	2.870	115	175.000
SLOVENSKE GORICE	118	1.830	202	140.000
PREKMURJE	99	1.820	134	95.000
NOTRANJSKO OBMOČJE	91	2.650	68	155.000
PTUJSKO POLJE	89	2.070	99	120.000
SAVINJSKA DOLINA	81	2.560	93	201.000
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	69	4.530	34	412.000
SAVINJSKO HRIBOVJE	64	2.140	131	140.000
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	60	2.100	65	110.000
KOČEVSKO OBMOČJE	60	2.090	80	116.000
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	52	2.920	48	218.000
KRAS	50	3.210	43	225.000
HALOZE, BOČ	50	1.640	91	75.000
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	40	2.330	58	124.000
BELA KRAJINA	33	1.450	48	90.000
POSAVJE	29	1.410	130	100.000
SLOVENSKA ISTR A BREZ OBALE	--	--	21	230.000

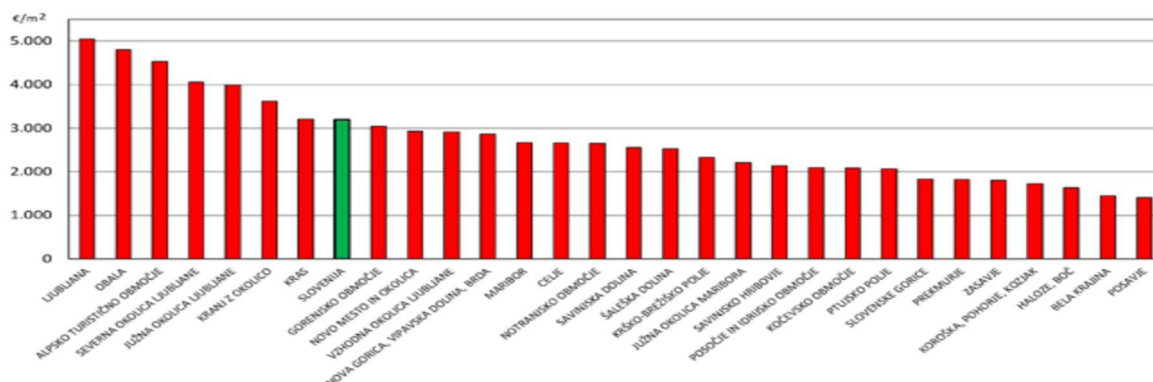
Opombe:

- 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 2025 smo bili priča nadaljnji rasti cen stanovanj, saj se je srednja cena stanovanja na ravni države (3.200 €/m²) v primerjavi z letom 2024 zvišala za 280 evrov na kvadratni meter in tako prvič preseгла mejo 3.000 €/m².

Slika 6: Srednja cena kvadratnega metra stanovanja (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2025



Primat najvišjih cen stanovanj je v letu 2025 ohranila Ljubljana. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2024 zvišala za 540 evrov na kvadratni meter in prvič preseгла mejo 5.000 €/m². Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na območju Obale (ki vključuje Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankarano), kjer je srednja cena stanovanja lani znašala 4.810 €/m² in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 490 evrov na kvadratni meter, ter na Alpskem turističnem območju (ki vključuje Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je srednja cena prodanih stanovanj znašala 4.530 €/m². Na tem območju se je v primerjavi z letom 2024 zvišala za rekordnih 710 evrov na kvadratni meter, kar je pomenilo tudi najvišje povečanje med vsemi območji.

Visoko nad slovenskim povprečjem so bile lani cene stanovanj v Severni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik), kjer se je srednja cena v primerjavi z letom prej zvišala za 460 evrov in dosegla 4.060 €/m² in v Južni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (4.000 €/m²) v primerjavi z letom prej prav tako zvišala za 460 evrov.

Visoko nad slovenskim povprečjem so bile tudi cene v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena zvišala za 400 evrov na 3.620 EUR/m². Malenkost nad povprečjem so bile še cene na območju Krasa, kjer se je v preteklem letu srednja cena zvišala kar za 460 evrov in dosegla 3.210 €/m².

Na vseh preostalih območjih so bile srednje cene prodanih stanovanj pod državnim povprečjem. Med urbani območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kjer so bile cene pod slovenskim povprečjem, je bilo Gorenjsko območje brez Kranja in alpskih turističnih krajev (ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice), kjer se je srednja cena (3.050 €/m²) zvišala za 320 evrov, Novo mesto z okolico (ki vključuje tudi Trebnje), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.930 €/m² in se je v primerjavi z letom 2024 zvišala za 140 evrov, Nova Gorica z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer se je srednja cena (2.870 €/m²) zvišala za 260 evrov, Maribor, kjer se je srednja cena (2.670 €/m²) zvišala za 340 evrov, Celje, kjer se je srednja cena (2.600 €/m²) zvišala za 350 evrov, Šaleška dolina (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.530 €/m²) zvišala kar za 310 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 (1.810 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 280 evrov.

Kot običajno, so bila tudi v letu 2025 stanovanja najcenejša v Beli Krajini, kjer se je srednja cena sicer zvišala le za 20 evrov, na 1.450 €/m², ter v Posavju, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.410 €/m²) in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 70 evrov.

Vir: Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2025, april 2026 (GURS)

PTUJSKO POLJE

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



OBSEG PRODAJ

Preglednica 151: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO PTUJSKO POLJE	5.963	123	16.807	180
LAO PTUJ	4.215	77	4.062	47
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	668	20	12.116	121
LAO KIDRIČEVO	544	10	170	0
LAO ORMOŽ	536	16	459	12

TRŽNE CENE

Preglednica 152: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	89	1.670	2.070	2.590	1978	57
LAO PTUJ	55	1.950	2.410	2.680	1980	55
LAO ORMOŽ	13	1.190	1.530	1.670	1978	55
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	11	1.490	1.720	2.170	1983	57
LAO KIDRIČEVO	10	1.700	1.920	2.340	1952	73

Preglednica 153: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	99	71.000	120.000	183.000	1976	148	970
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	71	65.000	109.000	183.000	1976	132	1.010
LAO PTUJ	23	135.000	160.000	188.000	1968	183	670

Opomba:

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

GIBANJE CEN

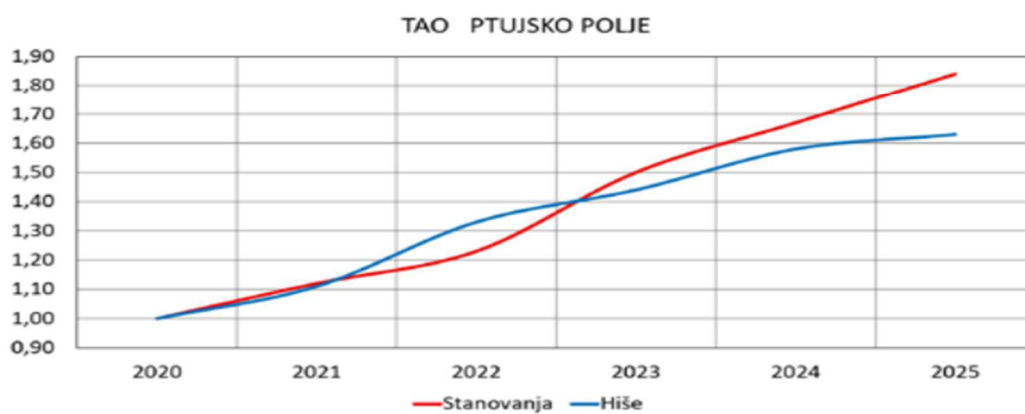
Preglednica 154: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	12%	11%
2021-2022	10%	20%
2022-2023	22%	8%
2023-2024	11%	10%
2024-2025	10%	3%

Preglednica 155: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020)

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	12%	11%
2020-2022	23%	33%
2020-2023	50%	44%
2020-2024	67%	58%
2020-2025	84%	63%

Slika 65: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, indeksi cen od leta 2020 do 2025 (osnova so cene v letu 2020)



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 enostanovanjsko stavbo. 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:

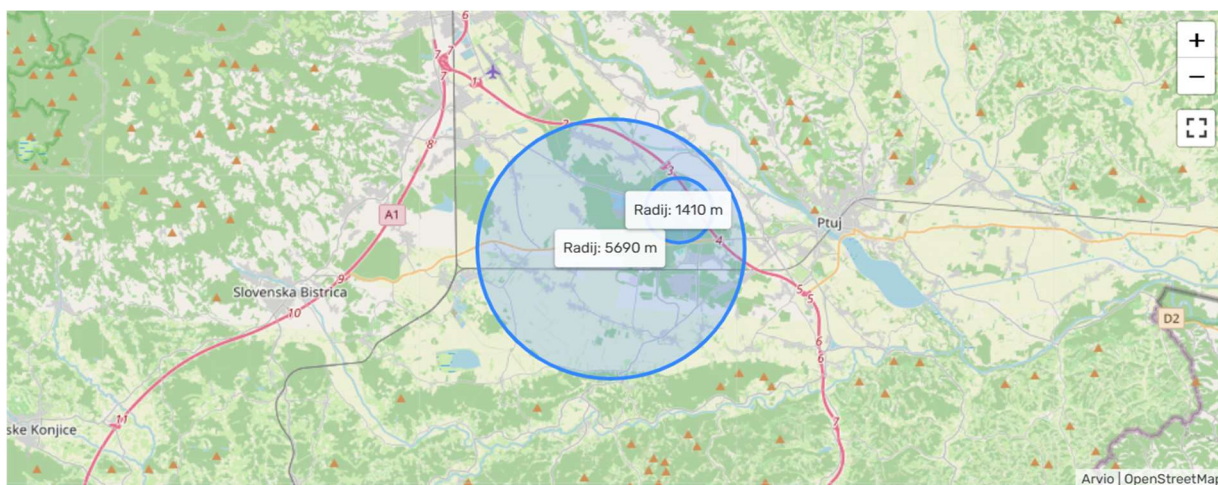
Zaradi razlik med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami je potrebno na primerljivih nepremičninah izvesti prilagoditve. Prilagoditve opravi na primerljivih nepremičninah, kot bi vsaka izmed njih imela lastnosti ocenjevalne nepremičnine. Prilagoditve so tiste karakteristike nepremičnine, ki povzročajo 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 stanovanjskih hiš na območju Kungote pri Ptuj (radij 5,69 kilometrov), prodanih v obdobju januar 2025 do april 2026 (Vir: Arvio/Trgoskop3):



ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m ²	Leto izgradnje	Pogodbena površina
#984152 2▼	Stanovanjska hiša	394-265-1	Cesta v njiverce 6, Njiverce	19.02.2026	180.000 €	558 €/m ² ▲	1988	322,40 m ² Z: 635,00 m ² DS: 322,40 m ²
#976193 5▼	Stanovanjska hiša	714-208-1	Trniče 73	03.12.2025	134.000 €	/	1952	42,20 m ² Z: 952,00 m ² DS: 110,20 m ²
#975565 3▼	Stanovanjska hiša	723-69-1	Brezula 56	24.11.2025	68.000 €	/	1938	90,00 m ² Z: 1909,00 m ² DS: 90,00 m ²
#974055 3▼	Stanovanjska hiša	723-473-1	Brezula 37a	17.11.2025	75.000 €	/	1987	122,50 m ² Z: 465,00 m ² DS: 142,50 m ²
#972609 2▼	Stanovanjska hiša	428-75-1	Mihovce 64	27.10.2025	72.000 €	483 €/m ² ▲	1965	149,20 m ² Z: 900,00 m ² DS: 149,20 m ²
#970806 2▼	Stanovanjska hiša	393-34-1	Slovenja vas 12a	08.10.2025	180.000 €	614 €/m ² ▲	1973	293,00 m ² Z: 1045,00 m ² DS: 293,00 m ²
#970526 5▼	Stanovanjska hiša	424-193-1	Apače 230	07.10.2025	90.000 €	/	1850	99,60 m ² Z: 2.663,00 m ² DS: 406,20 m ²
#970089 4▼	Stanovanjska hiša	424-143-1	Apače 171	02.10.2025	112.000 €	/	1960	55,90 m ² Z: 955,00 m ² DS: 152,10 m ²
#970091 3▼	Stanovanjska hiša	427-308-1	Pleterje 11	30.09.2025	85.000 €	/	1900	93,50 m ² Z: 1034,00 m ² DS: 128,60 m ²
#969336 11▼	Stanovanjska hiša	715-272-1	Marjeta na dravskem polju 37a	22.09.2025	273.000 €	/	2002	195,30 m ² Z: 1711,00 m ² DS: 195,30 m ²






ID znak zemljišča: *41/1, k.o. 394 - Gerečja vas

#972173  	Stanovanjska hiša	723-593-1	Podova 10	31.08.2025	250.000 €	/	2002	200,20 m² Z: 2.936,00 m² DS: 200,20 m²
#966294  	Stanovanjska hiša	437-60-1	Podlože 52	28.08.2025	44.000 €	/	1989	32,00 m² Z: 25.188,00 m² DS: 32,00 m²
#961044  	Stanovanjska hiša	437-63-1	Podlože 55	14.07.2025	75.000 €	/	1960	175,40 m² Z: 3.878,00 m² DS: 318,70 m²
#962697  	Stanovanjska hiša	723-161-1	Podova 28	26.06.2025	105.000 €	/	1800	112,00 m² Z: 7.470,00 m² DS: 402,50 m²
#959603  	Stanovanjska hiša	433-7-1	Zgornje jablane 5a	25.06.2025	113.000 €	/	1963	150,20 m² Z: 1.334,00 m² DS: 230,20 m²
#958776  	Stanovanjska hiša ⚠	723-201-1	Podova 61	05.06.2025	83.000 €	/	1707	68,00 m² Z: 1.318,00 m² DS: 98,00 m²
#910135  	Stanovanjska hiša	425-108-1	Lovrenc na dravskem polju 9	15.05.2025	18.000 €	153 €/m² ⚠	1930	117,90 m² Z: 326,00 m² DS: 117,90 m²

Ožji izbor transakcij: Primerljiva prodaja 1:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	975565	Nepremičnina	Korigirana površina ¹
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	723-69-1 - Brezula 56 Stanovanjska hiša, površina 90,00 m²	Pogodbena površina 90,00 m²
Datum sklenitve pogodbe	24.11.2025	723-*192 - PODOVA, RAČE-FRAM Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 621,00 m²	621,00 m²
Datum uveljavitve posla	15.01.2026	723-947 - PODOVA, RAČE-FRAM Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti), površina parcele 1.288,00 m²	1.288,00 m²
Datum zadnje spremembe	22.01.2026	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 26.04.2026	
Datum uvoza posla v platformo	26.01.2026	Ortofoto posnetek	
Datum zadnje posodobitve na platformi	27.04.2026	Lokacija	
Pogodbena bruto vrednost	68.000 €	Vir podatkov GURS, analiza ARVIO, ArcGIS	
Pogodbena neto vrednost ¹	68.000 €	Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO	
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		
Opombe o poslu	/		

723-69-1 - Hiša, Brezula 56, 2327 Rače

 Velikost 90,00 m²	 Leto izgradnje 1938	 Tip hiše samostojna stavba
 Velikost zemljišča 621 m²	 GURS posplošena vrednost 48.700 € 541 €/m²	
Prostori bivalni prostor, garaža, klet	Opremljenost vodovodno omrežje, električno omrežje, kanalizacijsko omrežje	Ogrevanje
Vir podatkov GURS KN, EV, analiza ARVIO		
Zemljevidi	Infrastruktura	GURS podatki
Občina	Ortofoto	
Lokacija		Pogled z ulice
Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO		Vir podatkov Google zemljevidi, analiza ARVIO

Primerljiva prodaja 2:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	970091	Nepremičnina	Korigirana površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	427-308-1 - Pleterje 11 Stanovanjska hiša, površina 93,50 m²	Pogodbena površina 93,50 m²
Datum sklenitve pogodbe	30.09.2025	427-294-1 - / Kmetijski objekt, površina 35,10 m²	35,10 m²
Datum uveljavitve posla	15.11.2025	427-652/1 - PLETERJE, KIDRIČEVO Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 1.034,00 m²	1.034,00 m²
Datum zadnje spremembe	22.11.2025	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 26.04.2026	
Datum uvoza posla v platformo	24.11.2025	Ortofoto posnetek	
Datum zadnje posodobitve na platformi	27.04.2026	Lokacija	
Pogodbena bruto vrednost	85.000 €		
Pogodbena neto vrednost	85.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		
Opombe o poslu	/		

427-308-1 - Hiša, Pleterje 11, 2324 Lovrenc na Dravskem polju

Velikost 93,50 m²	Leto izgradnje 1900	Tip hiše samostojna stavba
Velikost zemljišča 1.034 m²	GURS posplošena vrednost 66.600 € 712 €/m²	
Prostori bivalni prostor, garaža, klet, shramba, sušilnica, pralnica, tehnični prostor	Opremljenost vodovodno omrežje, električno omrežje, kanalizacijsko omrežje	Ogrevanje

Vir podatkov GURS KN, EV, analiza ARVIO

Zemljevidi Infrastruktura GURS podatki Občina Ortofoto

Lokacija

Pogled z ulice

Primerljiva prodaja 3:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	970089	Nepremičnina	Korigirana površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	424-143-1 - Apače 171	Pogodbena površina
Datum sklenitve pogodbe	02.10.2025	Stanovanjska hiša, površina 55,90 m²	55,90 m²
Datum uveljavitve posla	15.11.2025	424-551-1 - /	22,00 m²
Datum zadnje spremembe	22.11.2025	Kmetijski objekt, površina 22,00 m²	22,00 m²
Datum uvoza posla v platformo	24.11.2025	424-547-1 - /	74,20 m²
Datum zadnje posodobitve na platformi	27.04.2026	Kmetijski objekt, površina 74,20 m²	74,20 m²
Pogodbena bruto vrednost	112.000 €	424-504/4 - APAČE, KIDRIČEVO	955,00 m²
Pogodbena neto vrednost	112.000 €	Zemljišče pod stavbo ali drugo stavbi ali delu stavbe pripadajoče zemljišče (zemljišče pod stavbo, dvorišče, dovozna pot, vrt, zelenica, stanovanjski atrij in podobno), površina parcele 955,00 m²	955,00 m²
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 26.04.2026	
Opombe o poslu	/	Ortofoto posnetek	Lokacija

424-143-1 - Hiša, Apače 171, 2324 Lovrenc na Dravskem polju

Velikost 55,90 m²	Leto izgradnje 1960	Tip hiše samostoječa stavba
Velikost zemljišča 955 m²	GURS posplošena vrednost 47.200 € 844 €/m²	
Prostori bivalni prostor	Opremljenost vodovodno omrežje, električno omrežje	Ogrevanje
Vir podatkov GURS KN, EV, analiza ARVIO		
Zemljevidi	Infrastruktura	GURS podatki
	Občina	Ortofoto

Lokacija	Pogled z ulice

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, prilagoditve ne izvedem;*
- *Velikost nepremičnin: stavbe so podobnih velikosti, zato prilagoditve ne izvedem;*
- *Dostopnost: zaradi podobnih možnosti dostopa, prilagoditev ne izvedem;*
- *Velikost zemljišč: zaradi različnih velikosti zemljišč, prilagoditev ne izvedem;*
- *Leto gradnje/renovacije: zaradi različnih letnic gradenj, prilagoditve izvedem;*
- *Stanje stavb: zaradi različnih stanj stavb, prilagoditve izvedem.*

Primerljive tržne prodaje enostanovanjskih stavb v Kungoti z okolico:

	Ocenjevana nepremičnina 1	Primerljiva prodaja 1		Primerljiva prodaja 2		Primerljiva prodaja 3	
ID posla:		975565		970091		970089	
Lokacija/naslov	Kungota pri Ptuj 29, Kidričevo	Brezula 56, Rače Fram		Pleterje 11, Kidričevo		Apače 171, Kidričevo	
Tip nepremičnine	Enostanovanjska hiša	Enostanovanjska hiša		Enostanovanjska hiša		Enostanovanjska hiša	
Prodajna cena (EUR)		68.000,00 €		85.000,00 €		112.000,00 €	
Prodajna cena (m2)		1.164,38 €		1.504,42 €		2.003,58 €	
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		24.11.2025	0,00%	30.09.2025	0,00%	2.10.2025	0,00%
Vmesna prilagoditev							
Lokacija v mestu	Kungota pri Ptuj (center)	Brezula (center)	0,00%	Pleterje (center)	0,00%	Apače	0,00%
UP (m2)	54,40	58,40	0,00%	56,50	0,00%	55,90	0,00%
Površina zemljišča	1.013	1.909	-5,00%	1.034	0,00%	955	0,00%
Balkon, terasa, dvorišče	da	da	0,00%	da	0,00%	da	0,00%
Dostop	Javna cesta	Javna cesta	0,00%	Javna cesta	0,00%	Javna cesta	0,00%
Parkiranje	Garaža, pred hišo	Podobno	0,00%	Pred hišo	0,00%	Podobno	0,00%
Leto							
izgradnje/renovacije	1913, 1996	1938	7,00%	1900/2005	-3,00%	1960/1995	0,00%
Stanje objekta	Slabo	Podobno	0,00%	Boljše	-3,00%	Boljše	-5,00%
Gospodarsko poslopje	Dotrajano	Boljše	-5,00%	Boljše	-5,00%	Boljše	-5,00%
Skupaj prilagoditve			-3,00%		-11,00%		-10,00%
Indikacija vrednosti		65.960,00 €		75.650,00 €		100.800,00 €	
Ponder		13.192,00 €	20,00%	30.260,00 €	40,00%	40.320,00 €	40,00%
Ocena vrednosti (EUR/m2)	83.772,00 €						
SKUPNA (TRŽNA) VREDNOST (EUR):	zaokroženo 84.000,00 EUR						

SKLEP: Glede na predstavljene podatke ocenjujem, da znaša ocenjena vrednost ocenjevane nepremičnine na podlagi tržnih primerjav na dan 30.04.2026:

- 84.000,00 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: **84.000,00 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, 31.01.2025.
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*IUS: Revija za teorijo in prakso revizije, računovodstva, davkov, financ, ocenjevanja vrednosti in drugih sorodnih področij, Slovenski inštitut za revizijo: <http://www.si-revizija.si/publikacije/revija-sirius>.
6. Gradbeni Zakon (GZ-1): Uradni list RS št. 199/21, z dne 22.12.2021, veljaven od 1.6.2022.
7. Zakon o urejanju prostora – ZureP-3: Uradni list RS št. 199/21, z dne 22.12.2021, veljaven od 1.6.2022.
8. Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 37/2018, z dne 1.6.2018).
9. Presojanje skladnosti objekta s pogoji iz gradbenega dovoljenja. SIRIUS 06/2018, strokovna razlaga, stran 117-119. http://si-revizija.si/sir-ius/sir_ius_2018_06/sir/ius_2018/sir-ius-2018-06.pdf
10. Friedman, J. P., Ordway, N. (1989). *Income property appraisal and analysis*. New Jersey: Prentice Hall.
11. Koletnik, F. (2001). *Vrednotenje in trženje podjetij: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva preizkušeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
12. Pšunder, I. (2002). *Pristopi in metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva preizkušeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
13. Slovenski poslovnofinančni standardi 2 (2018). *Uradni list Republike Slovenije, št. 48/18 z dne 13.07.2018*.
14. Izhodiščne povprečne cene za oceno delne škode na stavbah, Ur.l.RS, 33/2005,
15. Šubic Kovač, M. (1997). *Vrednotenje stavbnih zemljišč*. Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo.
16. Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih, junij 1995
17. Turk, I., Černe, A. (2003). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti: šesta izdaja*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
18. Žlajpah, D. (2001). *Zbornik pripravljalnega seminarja kandidatov za sodne cenilce in izvedence gradbene stroke*. Ljubljana : ZSISCSGS.
19. Podatkovne baze geodetske uprave RS, Ministrstva za okolje in prostor, iObčine, PISO, ipd..
20. Pšunder I. (2009) Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic za namene zavarovanega posojanja, Zbornik referatov.
21. Uvrstitev pojma likvidacijske vrednosti v stroko ocenjevanja vrednosti in povezava z MSOV - iz prakse za prakso: SIR*IUS, strokovna revija Slovenskega inštituta za revizijo RS, maj 2013
22. Dr. Igor Pšunder: Mera kapitalizacije pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, revija SIRIUS, št. 05/2013 – september 2013;
23. IVSC, Strokovno informativno gradivo 1 – Diskontirani denarni tok, gradivo iz knjižnice Slovenskega inštituta za revizijo.

9 IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti poslovnih nepremičnin in svoje delo opravljam v skladu z MSOV;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljale storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za 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 03.05.2026

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

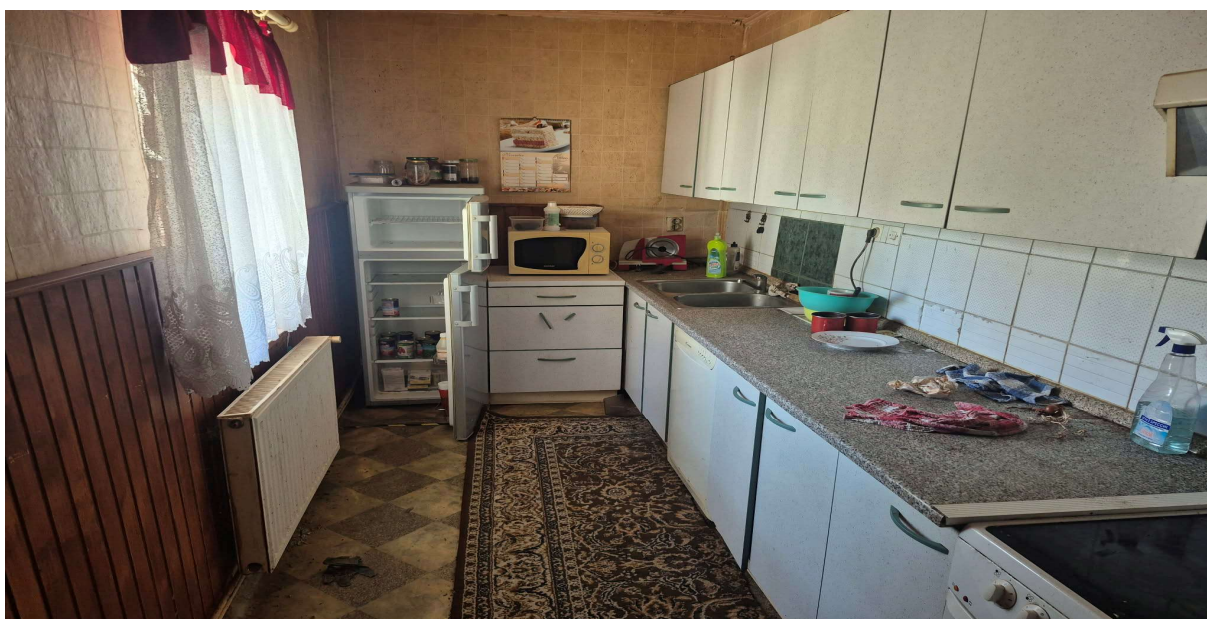
12 PRILOGE

Priloga 1: Fotografije ocenjevane nepremičnine

Priloga 2: ZK izpis











Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
 čas izdelave izpisa: 3.5.2026 - 10:31:10

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 394 *41/1
katastrska občina 394 GEREČJA VAS **parcela** *41/1 (ID 840904)

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:

ID osnovnega položaja:	797502
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	16/28
imetnik:	
1. matična številka:	5883709000
firma / naziv:	OBČINA KIDRIČEVO
naslov:	Kopališka ulica 014, 2325 Kidričevo
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
19755422	24.09.2018 13:01:25	401 - vknjižena hipoteka
22017250	22.04.2021 15:01:17	401 - vknjižena hipoteka
23191257	10.11.2022 14:48:00	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja:	797503
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	12/28
imetnik:	
1. matična številka:	5883709000
firma / naziv:	OBČINA KIDRIČEVO
naslov:	Kopališka ulica 014, 2325 Kidričevo
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
19755422	24.09.2018 13:01:25	401 - vknjižena hipoteka
23191257	10.11.2022 14:48:00	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	19755422
------------------------------	----------



čas začetka učinkovanja 24.09.2018 13:01:25

vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka

glavna nepremičnina: katastrska občina 394 GEREČJA VAS parcela *41/1 (ID 840904)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 6.329,29 EUR

obresti glej opis

tip dospelosti 1 - določen dan

datum dospelosti 12.08.2018

dodatni opis:

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 6.329,29 ? s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 66364/2018 z dne 14.08.2018.

imetnik:

1. matična številka: 5860580000

firma / naziv: OTP banka d.d.

naslov: Slovenska cesta 058, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

797502

797503

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
19755423	24.09.2018 13:01:25	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	19755423
čas začetka učinkovanja	24.09.2018 13:01:25
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka	VL 66364/2018
dodatni opis:	
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 66364/2018 z dne 14.08.2018.	

ID pravice / zaznambe	22017250	
čas začetka učinkovanja	22.04.2021 15:01:17	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 394 GEREČJA VAS parcelsa *41/1 (ID 840904)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	1.729,00 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	30.11.2020	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.729,00 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, z dne 11.03.2021, opr.šr. VL 103516/2020.		
imetnik:		
1. matična številka:	5860580000	
firma / naziv:	OTP banka d.d.	
naslov:	Slovenska cesta 058, 1000 Ljubljana	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	797502	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
22017251	22.04.2021 15:01:17	712 - zaznamba izvršbe

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

ID pravice / zaznambe	22017251
čas začetka učinkovanja	22.04.2021 15:01:17



vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
 opr. št. postopka VL 103516/2020
 dodatni opis:
 Zaznamba je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr.št. VL 103516/2020 z dne 11.03.2021.

ID pravice / zaznambe 23191257
čas začetka učinkovanja 10.11.2022 14:48:00
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 394 GEREČJA VAS parcela 657/26 (ID 3164580)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 terjatev: 1.222,13 EUR
 obresti: glej opis
 tip dospelosti: 3 - glej dodatni opis
 dodatni opis:
 Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 1.222,13 EUR s pripadki in dospelostjo, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča na Ptuj, opr. št. Z 137/2022 z dne 10.11.2022.
imetnik:
 1. matična številka: 5854814000
 firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA
 naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja:
 797502
 797503
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
23191258	10.11.2022 14:48:00	726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

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

ID pravice / zaznambe 23191258
čas začetka učinkovanja 10.11.2022 14:48:00
vrsta pravice / zaznambe 726 - zaznamba izvršljivosti terjatve
podatki o vsebini pravice / zaznambe
 organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče na Ptuj
 opr. št. postopka Z 137/2022
 dodatni opis:
 Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča na Ptuj, opr. št. Z 137/2022 z dne 10.11.2022.