

POROČILO O OCENI

tržne vrednosti pravic na nepremičnini



**Nedokončana stanovanjska stavba (3. gradbena faza),
Fram**

ID oznaka zemljišča: 717-585/4, ID oznaka stavbe: 717-182

Slov. Bistrica, 08.10.2024

PREDMET POROČILA: Predmet ocenitve je nedokončana stanovanjska stavba (registrski vpis).

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

LASTNIK NEPREMIČNINE: Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo (v deležu 1/2) in Marija Husel, Kungota 58, 2325 Kidričevo (v deležu 1/2).

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

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

DATUM OCENJEVANJA: 30.09.2024

DATUM OGLEDA: 30.09.2024

DATUM PRIPRAVE POROČILA: 08.10.2024

1 POVZETEK

Občina Kidričevo
Kopališka ulica 14

2325 Kidričevo

ZADEVA: Ocena tržne vrednosti lastninske pravice za namen potencialne prodaje nedokončane stanovanjske stavbe v 3. gradbeni fazi (registrski vpis), z ID znakom 717-182, ki se nahaja na parc. št. 585/4, k.o. 717 – Fram

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

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

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

Predmetna nepremičnina obsega nedokončano stanovanjsko stavbo v 3. gradbeni fazi in je neto tlorisne površine 200,00 m² (registrski vpis). Glede na zapuščeno stanje, nezmožnost pregleda in meritve/preveritve notranjosti dopuščam možnost odstopanja v površini stavbe (registrski vpisi so lahko manj natančni). Stavba se nahaja na zemljišču skupne površine 434,00 m² (parcelne meje niso urejene), ki je v celoti po vrsti namenske rabe namenjeno stanovanjskim površinam. Po javno dostopnih podatkih (GURS) na zahodni strani parcele opazam, da je stavba grajena na ali čez mejo, kar pa z ogledom ne morem potrditi, saj so vse parcelne meje ne urejene in je možnost odstopanj. Glede na neskladno nadomestno gradnjo (glede na izdano lokacijsko dovoljenje) sem posebej ocenil tudi strošek legalizacije.

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 nabavnovrednostnem načinu.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev je moje mnenje, da vrednost na dan 30.09.2024 znaša:

Glede na predstavljene podatke ocenjujem, da znaša ocenjena vrednost ocenjevane nepremičnine – po nabavnovrednostnem načinu na dan 30.09.2024:

- 53.000,00 EUR.

Glede na neskladno gradnjo ocenjujem, da znaša ocenjena vrednost stroška legalizacije:

- 10.000,00 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 Krajncič s.p.



Slov. Bistrica, 08.10.2024

2	VSEBINA	
1	POVZETEK	3
2	VSEBINA	5
3	IZHODIŠČA	7
3.1	Podatki o izvajalcih	7
3.2	Podatki o naročniku	7
3.3	Podatki o lastniku nepremičnine	7
3.4	Podatki o uporabniku poročila	7
3.5	Osnovni podatki o nepremičnini	7
3.6	Upravna dovoljenja	7
3.7	Dostop	7
3.8	Služnosti in bremena	8
3.9	Premisa vrednosti	8
3.10	Namen ocenitve nepremičnine	8
3.11	Podlaga vrednosti	8
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	18
4.3	Opis ocenjevanje nepremičnine	18
5	ANALIZA PODATKOV	21
5.1	Analiza okolja, soseske in lokacije ter trga nepremičnin	21
5.2	Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča	35
6	NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI	36
6.1	Izhodišča	36
6.2	Ocenjevanje vrednosti po nabavnovrednostnem načinu	41
7	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	44
8	LITERATURA IN VIRI	45
9	IZJAVA OCENJEVALCA	46
10	IZJAVA NAROČNIKA	47
11	KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA	48

12 PRILOGE.....49

3 IZHODIŠČA

3.1 PODATKI O IZVAJALCIH

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

3.2 PODATKI O NAROČNIKU

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

3.3 PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo (v deležu ½) in Marija Husel, Kungota 58, 2325 Kidričevo (v deležu ½).

3.4 PODATKI O UPORABNIKU POROČILA

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

3.5 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Predmetna nepremičnina obsega nedokončano stanovanjsko stavbo v 3. gradbeni fazi in je neto tlorisne površine 200,00 m² (registrski vpis). Glede na zapuščeno stanje, nezmožnost pregleda in meritve/preveritve notranjosti dopuščam možnost odstopanja v površini stavbe (registrski vpisi so lahko manj natančni). Stavba se nahaja na zemljišču skupne površine 434,00 m² (parcelne meje niso urejene), ki je v celoti po vrsti namenske rabe namenjeno stanovanjskim površinam. Po javno dostopnih podatkih (GURS) na zahodni strani parcele opažam, da je stavba grajena čez mejo, ker pa z ogledom ne morem potrditi, saj so vse parcelne meje ne urejene in je možnost odstopanj.

3.6 UPRAVNA DOVOLJENJA

Predpostavlja se, da ima stavba izdano gradbeno dovoljenje in da je gradnja skladna z njimi. Ob pregledu javno dostopnih podatkov ugotavljam, da gradbeno dovoljenje v evidencah ni zavedeno. Za ocenjevano nepremičnino je bilo izdano zgolj lokacijsko dovoljenje (gradnja ni skladna).

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

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

3.7 DOSTOP

Dostop do ocenjevane nepremičnine je urejen preko javne občinske cestne infrastrukture (ID znak zemljišča: 717-585/5).



Slika: dostop

3.8 SLUŽNOSTI IN BREMENA

Ocenjevana nepremičnina je bremen prosta.

3.9 PREMISA VREDNOSTI

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe *sredstva* ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo *morda* potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. Nekatere običajne premise vrednosti so: najgospodarnejša uporaba, sedanja oz. obstoječa uporaba, redna likvidacija in prisilna prodaja. Najgospodarnejša uporaba *sredstva* je *lahko* njegova sedanja ali obstoječa uporaba, če se optimalno uporablja. Najgospodarnejša uporaba *mora* biti fizično mogoča (kjer je to ustrezno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico največjo *vrednost*. Sedanja ali obstoječa raba je sedanji način uporabe *sredstva*, obveznosti, skupine *sredstev* in/ali skupine obveznosti. Sedanja uporaba je *lahko*, ni pa nujno, tudi najgospodarnejša uporaba. V danem primeru je sedanja uporaba sredstva najgospodarnejša, saj je fizično izvedena in zakonsko dovoljena. Izvedena premisa vrednosti je najgospodarnejša uporaba.

3.10 NAMEN OCENITVE NEPREMIČNINE

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

3.11 PODLAGA VREDNOSTI

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

3.12 DATUM VREDNOSTI

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 30.09.2024.

3.13 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 08.10.2024.

3.14 POSTOPEK DELA IN IZBRAN PRISTOP VREDNOTENJA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

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

Zbral, preveril, analiziral in uskladi sem:

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

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

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

Prva raven:

- a) Zakon o revidiranju (Uradni list RS, 65/08);
Avtentična razlaga določb zakona o revidiranju,
- b) Slovenski računovodski standardi (2016);
- c) Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV);
- č) Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi;
- d) Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti
 - ✓ SPS 1: Ocenjevanje vrednosti podjetij (Uradni list RS, št. 106/13);
 - ✓ SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18, 13.07.2018);
 - ✓ SPS 3: Ocenjevanje vrednosti strojev in opreme ter ostalih premičnin (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
 - ✓ SPS 4: Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);

- ✓ SPS 5: Dajanje mnenja pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij v zvezi s 146. členom Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (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 trgov. 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 prodaji/menjavi nepremičnine.
- 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.
- Izveden je registrski vpis (etažna lastnina (še) ni vzpostavljena). Površine so bile povzete po podatkih geodetskega podjetja Tadej Srdinšek s.p., Prešernova 30, 2250 Ptuj, ki je opravil izmere februarja 2021 (načrte je zagotovil naročnik poročila).
- 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 podpisano in žigosan izvod cenitvenega poročila.
- Avtorske pravice so zavarovane.

4 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

4.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Predmetna nepremičnina obsega nedokončano stanovanjsko stavbo v 3. gradbeni fazi in je neto tlorisne površine 200,00 m² (registrski vpis). Glede na zapuščeno stanje, nezmožnost pregleda in meritve/preveritve notranjosti dopuščam možnost odstopanja v površini stavbe (registrski vpisi so lahko manj natančni). Stavba se nahaja na zemljišču skupne površine 434,00 m² (parcelne meje niso urejene), ki je v celoti po vrsti namenske rabe namenjeno stanovanjskim površinam. Po javno dostopnih podatkih (GURS) na zahodni strani parcele opažam, da je stavba grajena na ali čez mejo, kar pa z ogledom ne morem potrditi, saj so vse parcelne meje ne urejene in je možnost odstopanj.

STAVBA:



Republika Slovenija

Stran 1 od 3

Datum izdelave Izpisa: 03.10.2024

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 717 FRAM
 Številka stavbe: 182
 Status stavbe: Registrski vpis
 Bruto tlorisna površina stavbe: /
 Število etaž: 3
 Etaža, ki je pritličje: 2
 Število stanovanj: 1
 Število poslovnih prostorov: 0
 Tip položaja stavbe: samostojna stavba
 Najnižja višinska kota stavbe: /
 Najvišja višinska kota stavbe: 326,7 m
 Karakteristična višina stavbe: 314,9 m
 Leto izgradnje stavbe: 1988
 Material nosilne konstrukcije: opeka
 Leto obnove fasade: /
 Leto obnove strehe: /
 Pridruek na električno omrežje: Ne
 Pridruek na vodovodno omrežje: Ne
 Pridruek na kanalizacijsko omrežje: Da
 Pridruek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
717 FRAM	585/4	108 m ²	108 m ²

Nastavi stavbe: /
 Številka dela stavbe: 1
 Nastav: /
 Stanovanja ali poslovnih prostorov: /
 Status: Registrski stanovanje v enostanovanjski stavbi
 Dejanska raba: /
 Uporabna površina: 160,0 m²
 Neto tlorisna površina: 200,0 m²
 Številka etaže: 2
 Številka etaže glavnega vhoda: 2
 Upravnik: /
 Status upravnika: /
 Dvigalo: Ne
 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	Površina
Vrsta prostora bivalni prostor	160,0 m ²
nerazporejen prostor	40,0 m ²

Sestavine dela stavbe: /

Upravitelj dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

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

Ljubljana, Zemljišmerska ulica 12, 1000 LJUBLJANA T: (01) 478-66-00, E: psama.gu@gov.si



Republika Slovenija

Stran 2 od 3

V - lastnik povezanih parcel			1/2
OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	
V - lastnik povezanih parcel			1/2
Podatek ni javen	***	***	

Naslov in prostorske enote

Občina:	Rače-Fram
Naselje:	Fram
Poštni okoliš:	Fram
Upravna enota:	Maribor
Šolski okoliš:	OS Fram
Krajenna skupnost:	Fram
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Maribor
Volilni okraj:	Volilni okraj Maribor 1
DZ volišče:	GD Fram,Turnerjeva ul. 105
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	Gasilski dom Fram, Turnerjeva ul. 105



katastrska občina 717 FRAM, stavba 182



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

* 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

ZEMLJIŠČE:

Republika Slovenija

Stran 1 od 2

Datum izdelave izpisa: 03.10.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 717 FRAM
 Parcelna številka: 585/4
 Površina parcele: 434 m²
 Urejena parcela: ni urejena
 Katastrski dohodek: 2,33 €
 Število bonitetnih točk: 49
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	21,9 %
poseljena zemljišča	16,1 %
tloris stavbe	
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	62,0 %
poseljena zemljišča	

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

Posebni režimi parcele: /
 Gozdno gospodarsko območje: /
 Upravljalci parcele: /

Lastništvo parcele

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

Stavbe na parceli

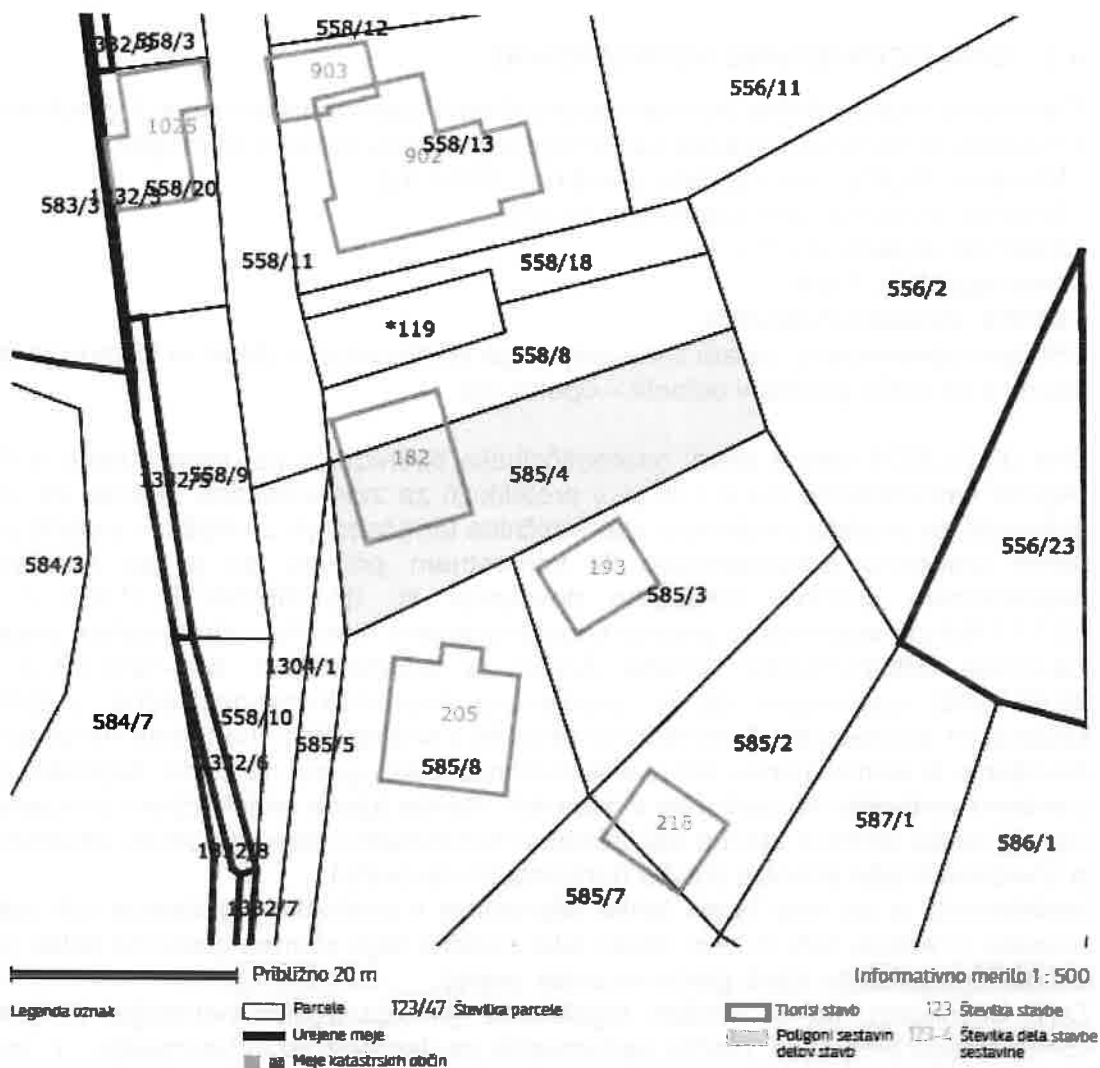
katastrska občina	številka stavbe
717 717 FRAM	182

Naslov in prostorske enote

Občina:	Rače-Fram
Naselje:	Fram
Poštni okoliš:	Fram
Upravna enota:	Maribor
Šolski okoliš:	OŠ Fram
Krajevna skupnost:	Fram
Vaška skupnost:	/
Četrtna skupnost:	/
Statistična regija:	Podravska
Volilna enota DZ:	Volilna enota Maribor
Volilni okraj:	Volilni okraj Maribor 1
DZ volišče:	GD Fram,Turnerjeva ul. 105
Lokalna volilna enota:	Volilna enota 1
Lokalno volišče:	Gasilski dom Fram, Turnerjeva ul. 105



katastrska občina 717 FRAM, parcela 585/4



* 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 o cenjevalec vrednosti nepremičnin Goran Krajncič, univ. dipl. ekon., dne 30.09.2024.

4.3 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Predmetna nepremičnina obsega nedokončano stanovanjsko hišo v 3. gradbeni fazi z naslednjim lastnostmi (zaradi zanemarjenega stanja vstop ni bil mogoč):

- Površina (GURS - neto tlorisna površina): 200,0 m²;
- Gradnja: masivna (opeka debeline 30 cm);
- Etažnost objekta: K + P + M;
- Leto izgradnje: 1988;
- Streha: dvokapna/valovitka;
- Stanje nepremičnine: zaradi zanemarjenega stanja vstop v objekt ni bil mogoč (skozi odprtine se vidijo gradbeni ostanki – opeka, les...).

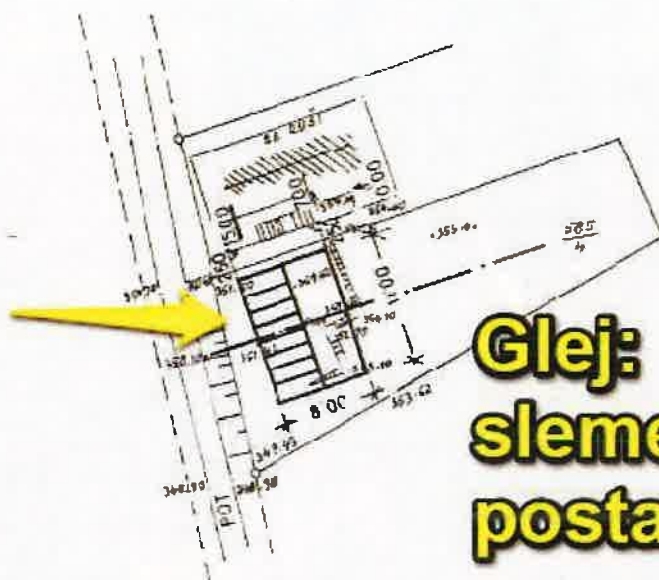
Dne 07.10.2024 sem s strani nepremičninske posrednice go. Irene Krajnc iz Ptuja (Agenti nepremičnine d.o.o.), ki je v preteklosti za zainteresirane stranke že vodila aktivnosti za prodajo predmetne nepremičnine ter sosednjih zemljišč, v e-obliki prejel razno gradbeno dokumentacijo. V konkretnem primeru se je za ocenjevano nepremičnino pridobilo lokacijsko dovoljenje št. 351-567/89-TE-11/2-3 z dne 20.12.1989 za nadomestno gradnjo enostanovanjske hiše. Po podrobnejšem pregledu lokacijske dokumentacije (izdelal Zavod za urbanizem št. 686-12/X-89 z dne 30.08.1989) ugotavljam, da je ocenjevana nepremičnina neskladna z izdanim lokacijskim dovoljenjem. Neskladnost se kaže s smerjo slemen (glede na lokacijsko dovoljenje bi sleme moralo biti izvedeno horizontalno glede na cesto, dejansko pa je izvedeno vertikalno na cesto) ter v gabaritih stavbe (glede na lokacijsko dovoljenje bi morala daljša stranica stavbe biti izvedena horizontalno glede na cesto, dejansko pa je izvedena krajša stranica stavbe horizontalno na cesto).

Neskladnost je po moji oceni lahko odpravljiva v postopku legalizacije (ob ogledu soseske v radiusu 500 m sem opazil tako različne lege slemen glede na potek ceste kot različne gabarite stavb glede na potek ceste).

Tako ocenjujem, da bi strošek legalizacije (projektna dokumentacija, (do)plačilo komunalnega prispevka, plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo...) znašal ocenjeno 10.000 EUR.

KOLIČBENA SITUACIJA ZGRADBE

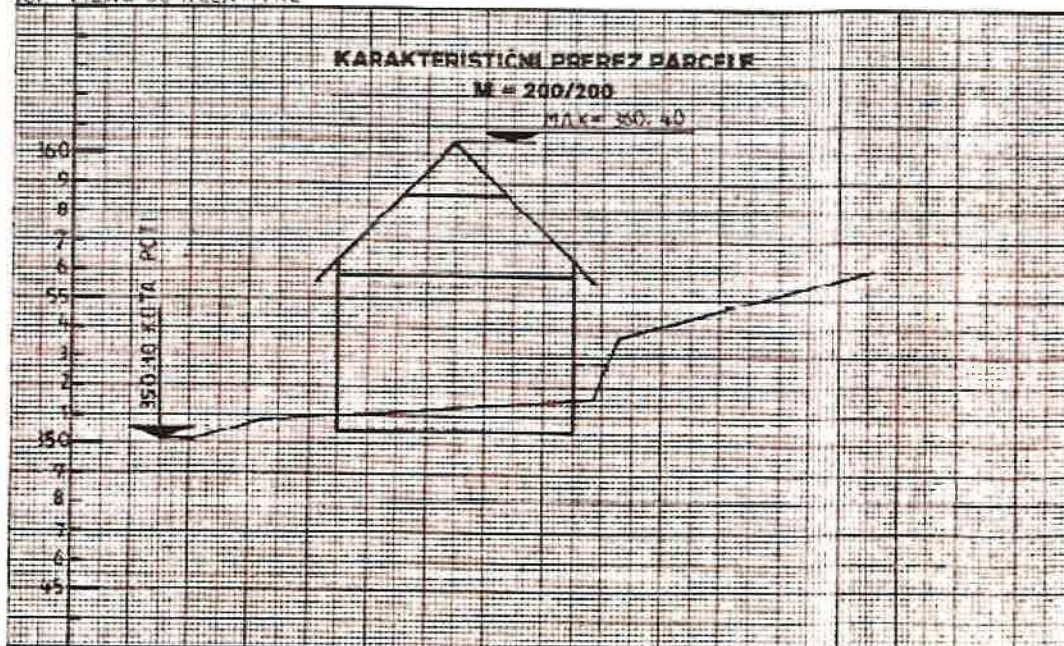
part. št. 585/4 k. o. PRAM M - 1:500



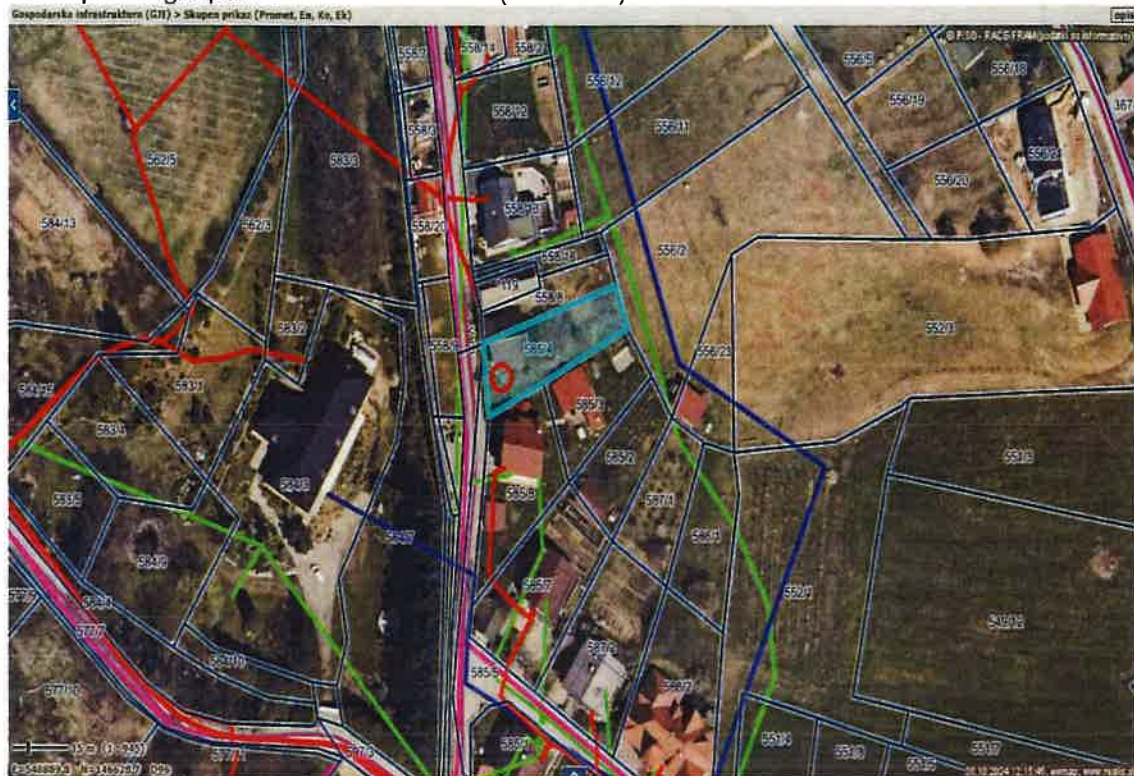
**Glej:
sleme,
postavitev**

LEGENCA:
- - - Pravez parcela

OP. VIŠINE SO RELATIVNE



Slika: prikaz gospodarske infrastrukture (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 Rače-Fram)
- ✓ Analiza okolja in Trga nepremičnin

Makroanaliza

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

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

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

Tabela: Glavni makroekonomski agregati Slovenije

Glavni makroekonomski agregati Slovenije

	2023	Pomladanska napoved (februar 2024)		
		2024	2025	2026
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	1,6	2,4	2,5	2,6
BDP, nominalna rast v %	10,6	5,9	6,1	6,2
BDP, v mrd EUR, tekoče cene	63,1	66,8	70,9	74,6
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	-2,0	1,5	3,2	4,2
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	-5,1	3,7	4,0	4,2
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	2,8	-1,6	-0,4	0,1
Zasebna potrošnja, realna rast v %	1,3	1,6	2,0	1,9
Državna potrošnja, realna rast v %	2,4	0,8	1,9	3,8
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	9,5	4,2	4,0	3,5
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	-4,4	1,0	0,5	0,0
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	1,2	0,7	0,6	0,5
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	48,7	47,7	47,2	46,5
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	5,0	4,8	4,8	4,7
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	3,8*	3,8	3,8	3,7
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	9,7	5,9	5,7	4,5
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	2,1	4,1	2,2	2,3
- zasebni sektor	1,8	4,6	2,0	2,4
- javni sektor	2,7	3,0	2,7	2,0
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	0,4	1,7	1,8	2,2
PLAČILNOBILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR	2,8	1,5	1,2	1,1
- v primerjavi z BDP v %	4,4	2,3	1,8	1,5
CENE IN EFEKTIVNI TEČAJ				
Inflacija (dec./dec.), v %	4,2	3,1	3,1	2,1
Inflacija (povprečje leta), v %	7,4	2,7	3,4	2,2
Realni efektivni tečaj – deflator stroški dela na enoto proizvoda	5,7*	1,3	1,8	0,1
PREDPOSTAVKE				
Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partneric), realna rast v %	-0,9	1,8	3,0	3,1
BDP v evrskem območju, realna rast v %	0,5	0,7	1,4	1,5
Cena nafte Brent v USD/sod	82,5	79,7	75,5	73,9
Cene neenergetskih surovin v USD, rast	-10,7	-2,0	1,0	0,5
Razmerje USD za 1 EUR	1,082	1,089	1,086	1,088

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

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

Mikroanaliza

Občina Rače -Fram



Občina Rače – Fram je del podravske statistične regije. Meri 51 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 130. mesto.

Statistični podatki za leto 2022 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2022 je imela občina približno 7.850 prebivalcev (približno 3.960 moških in 3.890 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 70. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 153 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).

Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 1,8 (v Sloveniji –2,3). 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 24,1. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 25,9 (v Sloveniji 4,6).

Povprečna starost občanov je bila 42,9 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,9 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 119 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 142). 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 štirih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Jezersko 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 376 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 (82 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2022/2023 izobraževalo približno 800 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 280 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 36 študentov in 7 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 38 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 67 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (69 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 17 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 15 % nižja.

Med 1.000 prebivalci občine jih je 598 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 10 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 388 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 27 kg več kot v celotni Sloveniji.

TRG NEPREMIČNIN V LETU 2023:

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

transakcij s stanovanjskimi nepremičninami z nezmanjšano močjo nadaljevalo tudi letos, bomo lahko govorili o novi krizi nepremičninskega trga. Pričakovati je tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne gre pričakovati.

Obseg prodaje nepremičnin v letu 2023:

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

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

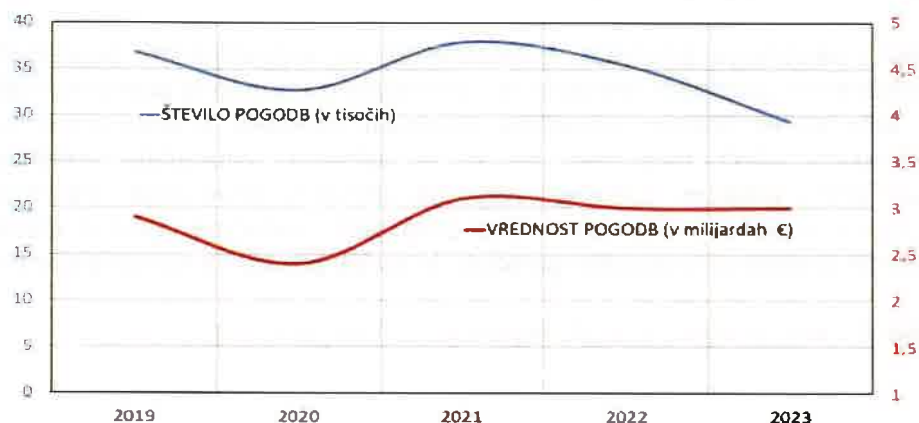
	2019	2020	2021	2022	2023
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	36,8	32,7	37,9	35,4	28,2
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	2,9	2,4	3,1	3,0	3,0

Opombe:

- Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami), ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, in finančni lizingi nepremičnin.
- Podatki za leto 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

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

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



Opomba:

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

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

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

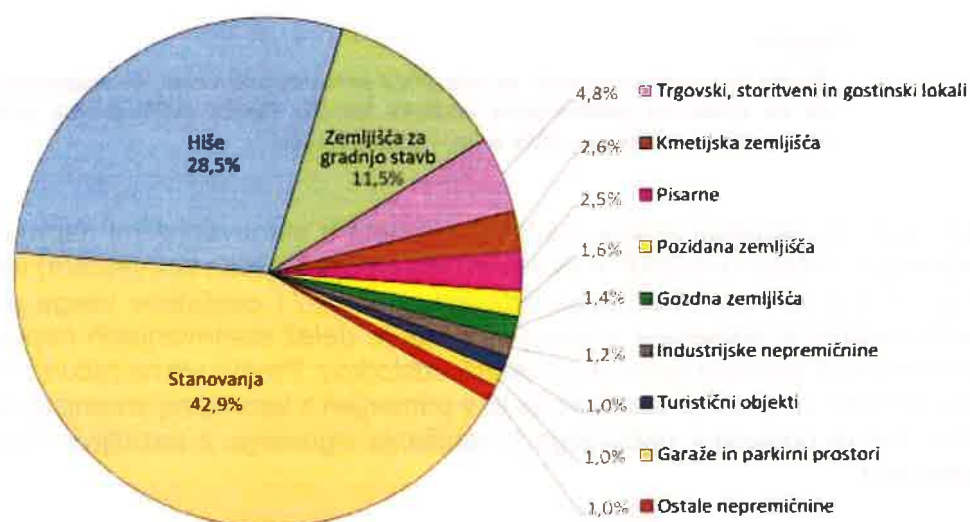
VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.286	42,8%
Hiše	856	28,5%
Zemljišča za gradnjo stavb	346	11,5%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	143	4,8%
Kmetijska zemljišča	80	2,6%
Pisarne	74	2,5%
Pozidana zemljišča	49	1,6%
Gozdna zemljišča	42	1,4%
Industrijske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

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

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

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

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



Prodaje stanovanjskih in poslovnih nepremičnin:

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

Stanovanjske nepremičnine

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

Poslovne nepremičnine

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

Parkirni prostori

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

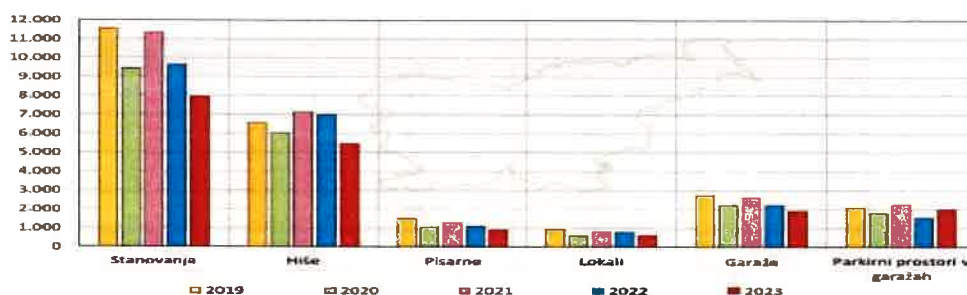
Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov v stavbah, Slovenija, 2019 – 2023

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

Opombe:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije;
- Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže v skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Kot parkirni prostori v garažah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Podatki za leto 2023 so še začasni.

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



Opomba:

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

Prodaje zemljišč:

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

Zemljišča za gradnjo stavb

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

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

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

Na splošno se ravni cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po naših analitičnih območjih povsem ujemajo z ravnmi cen stanovanjskih nepremičnin. S tem, da zaradi zelo majhne ponudbe, predvsem v Ljubljani, na Obali in v turističnih krajih, v obdobjih prosperitete nepremičninskega trga zrastejo v nebo, razlike v cenah med urbani, sub urbani in ruralnimi območji pa so še bistveno večje kot za stanovanjske nepremičnine.

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letih 2021 in 2022 se je rast njihovih cen nadaljevala tudi lani, a se je vendarle nekoliko umirila.

Preglednica 10: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (veržno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%

V primerjavi z letom 2022 so leta 2023 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 6 odstotkov oziroma za 13 odstotnih točk manj kot zgodovinsko rekordnega leta 2022. Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9 odstotkov oziroma za 3 odstotne

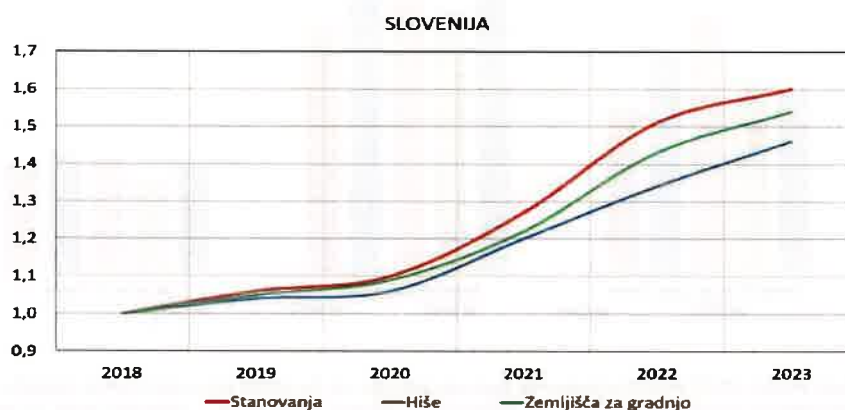
točke manj kot leta 2022, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 8 odstotkov oziroma 9 odstotnih točk manj kot leta 2022.

Preglednica 11: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2019 do 2023
(sumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2018–2020	10%	6%	9%
2018–2021	27%	20%	22%
2018–2022	51%	34%	43%
2018–2023	60%	46%	54%

V zadnjih petih letih so na ravni države po naši oceni cene stanovanj zrasle za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 54 odstotkov. V primerjavi z letom 2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so se cene stanovanj leta 2023 več kot podvojile, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so zrasle za okoli 80 odstotkov, cene hiš pa za okoli 70 odstotkov.

Slika 8: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



Kmetijska in gozdna zemljišča

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

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

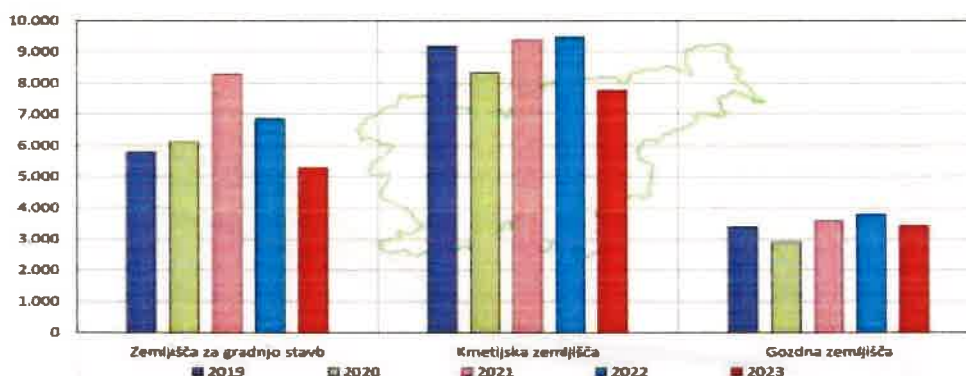
VRSTA ZEMLJIŠČA	2019	2020	2021	2022	2023
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB					
Število prodaj	5.782	6.109	8.285	6.865	5.179
Prodana površina (v hektarih)	660	699	934	725	518
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA					
Število prodaj	9.182	8.335	9.386	9.482	7.397
Prodana površina (v hektarih)	5.638	4.365	6.753	5.112	3.917
GOZDNA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

Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo več-stanovanjskih zgradb, zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb in zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, ne glede na njihov upravno-pravni status oziroma na komunalno opremljenost in gradbeno dovoljenje;
- Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi;
- Za eno prodajo zemljišča določene vrste šteje prodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla;
- Za izračun prodanih površin so štete prodane površine vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki se pojavijo v evidentiranih poslih v določenem obdobju;
- Podatki za leto 2023 so še začasni.

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

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



Opomba:

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

Gozdna zemljišča

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

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

TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN V LETU 2023:

Poslovna nepremičnina je vrsta nepremičnine, ki je namenjena poslovnim dejavnostim oziroma ustvarjanju dohodka. Poslovne nepremičnine so na primer pisarne, trgovine, industrijski objekti, skladišča, hotelske stavbe, restavracije in podobno. Poslovne nepremičnine lastniki uporabljajo zase, za svoje poslovne potrebe, ali jih dajejo v najem. Investitorji pogosto vlagajo v poslovne nepremičnine kot dolgoročno naložbo, zaradi potencialnega donosa od najemnin ali kapitalskega dobička ob prodaji. Tržna vrednost poslovnih nepremičnin zato pretežno temelji na sposobnosti nepremičnine ustvarjati dohodek oziroma dobiček. Slovenski trg s poslovnimi nepremičninami je majhen in dokaj nelikviden, kar še posebno velja za trg industrijskih prostorov. Ponudba novih poslovnih nepremičnin je majhna, saj se fond poslovnih nepremičnin le počasi povečuje. Temu v veliki meri botruje tudi nepredvidljivost novih projektov zaradi dolgotrajnosti postopkov pri pridobivanju gradbenih dovoljenj in nenehnih sprememb zakonodaje, ki odvrčajo tako domače kot tuje vlagatelje od investicij v poslovne nepremičnine za tržno prodajo oziroma oddajanje. Za poslovne nepremičnine je značilna velika raznolikost glede na namen uporabe, lokacijo, velikost, fizično stanje in druge lastnosti. Večina poslovnih nepremičnin je zgrajena za potrebe prvotnega investitorja oziroma uporabnika in niso bile zgrajene za nadaljnjo prodajo ali oddajanje. Malo transakcij in raznolikost poslovnih nepremičnin pa močno otežuje analizo dogajanja na trgu. V poročilu so obravnavane tri glavne vrste poslovnih nepremičnin: pisarniški prostori, trgovski in storitveni prostori ter industrijski prostori. Med trgovske in storitvene prostore uvrščamo tudi gostinske lokale. Industrijski prostori vključujejo proizvodne in skladiščne prostore. Med poslovne nepremičnine štejemo tudi turistično nastanitvene objekte in prostore za šport, kulturo ali izobraževanje, vendar teh vrst nepremičnin zaradi premajhnega števila sklenjenih kupoprodajnih oziroma najemnih poslov ne obravnavamo. V tabeli 1 je za obravnavane vrste poslovnih nepremičnin prikazana velikost njihovega obstoječega fonda.

Tabela 1: Površina fonda poslovnih nepremičnin po vrstah nepremičnin, Slovenija, na dan 31. 12. 2023

Vrsta poslovne nepremičnine	površina [tisoč m ²]
Pisarniški prostori	9.184
Trgovski in storitveni prostori	8.475
Industrijski prostori	21.614
Skupaj	39.273

Ocenjujemo, da se je število kupoprodajnih poslov z vsemi vrstami poslovnih nepremičnin v letu 2023 zmanjšalo. Največji padec beležimo pri industrijskih prostorih, in sicer za okoli 40 %, bistveno manjši pa je bil pri pisarniških prostorih (13 %) ter trgovskih in storitvenih prostorih (7 %). Največji razlog za upad kupoprodajnih poslov je bilo dražje financiranje nakupov oziroma povišanje obrestnih mer centralnih bank, ki povečuje stroške financiranja posojil za podjetja in zmanjšuje njihovo sposobnost za naložbe v širitev poslovanja in nakup poslovnih objektov. Čeprav se število sklenjenih kupoprodajnih poslov s poslovnimi nepremičninami v Sloveniji v zadnjih dveh letih zmanjšuje, to nikakor še ne pomeni, da bi lahko prišlo do krize trga poslovnih nepremičnin v obsegu, kot smo mu bili priča v času recesije po letu 2008. V letu 2023 je 64 % najemnih poslov za pisarniške prostore predstavljala sklenitev novih najemnih

pogodb in 36 % sklenitev aneksov zaradi podaljšanja najema oziroma spremembe najemnine. Za trgovske in storitvene prostore je bilo 61 % novih pogodb in 39 % aneksov, za industrijske prostore pa 57 % novih pogodb in 43 % aneksov. Pri vseh vrstah poslovnih nepremičnin je bilo zaznati trend zmanjšanja deleža na novo sklenjenih najemnih pogodb oziroma povečanja deleža aneksov. Število najemnih poslov za poslovne nepremičnine se je v letu 2023 po naši oceni na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 %. Število najemnih pogodb za trgovske in storitvene prostore in industrijske prostore se je zmanjšalo za 20 do 25 %. Nekaj manj, za 10 do 15 %, pa se je zmanjšalo število sklenjenih pogodb za pisarniške prostore. V letu 2023 smo na ravni države zaznali tako rast cen kot najemnin poslovnih nepremičnin. Pri cenah so bili izjema trgovski in storitveni lokali, za katere so se kupoprodajne cene znižale za slaba 2 %. Cene pisarniških prostorov zrasle za dobrih 8 %. Pri najemninah je bila njihova rast več ali manj enaka za vse vrste poslovnih nepremičnin in je znašala približno 3 %. Za industrijske prostore, zaradi premajhnega števila kupoprodajnih in najemnih poslov, sprememb cen in najemnin ni mogoče zanesljivo oceniti.

V preteklem letu je mediana prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji znašala 1.146 EUR/m², v Ljubljani 1.958 EUR/m², v Mariboru 903 EUR/m² in na Obali 1.845 EUR/m². Najvišje cene trgovskih in storitvenih prostorov so bile pričakovane v centru Ljubljane, kjer je mediana cen znašala 2.738 EUR/m². Večina trgovskih in storitvenih prostorov v Ljubljani se je sicer prodala po ceni med 1.600 in 2.500 EUR/m². V Mariboru se je prodala po ceni med 650 in 1.150 EUR/m², na Obali pa med 1.300 in 2.450 EUR/m². Kot običajno, so se tudi lani v Sloveniji prodajali pretežno manjši in starejši trgovski in storitveni prostori (mediana prodane površine 73 m², mediana leta zgraditve 1987).

Tabela 24: Cene in lastnosti prodanih trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2020 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA				
Velikost vzorca	323	426	356	284
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	652	641	841	730
Cena (€/m²) - mediana	958	974	1.181	1.146
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	1.444	1.400	1.832	1.832
Površina (m ²)	67	72	68	73
Leto zgraditve	1985	1988	1989	1987
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	73	82	78	66
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	1.234	1.054	1.378	1.513
Cena (€/m²) - mediana	1.631	1.486	1.766	1.958
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	2.042	2.061	2.525	2.580
Površina (m ²)	48	66	54	60
Leto zgraditve	1988	1990	1990	1991
LJUBLJANA CENTER				
Velikost vzorca	10	10	9	15
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	1.715	1.601	2.438	2.429
Cena (€/m²) - mediana	2.003	2.132	3.000	2.738
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	2.572	3.004	3.817	3.355
Površina (m ²)	57	95	96	58
Leto zgraditve	1970	1958	1965	1986
MARIBOR				
Velikost vzorca	33	45	27	28
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	619	561	838	659
Cena (€/m²) - mediana	786	731	993	903
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	1.385	1.250	1.479	1.147
Površina (m ²)	66	78	100	83
Leto zgraditve	1989	1980	1981	1986
OBALA				
Velikost vzorca	22	26	26	13
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	1.220	1.425	1.817	1.326
Cena (€/m²) - mediana	1.557	1.913	2.225	1.845
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	2.001	2.359	2.617	2.419
Površina (m ²)	52	54	41	53
Leto zgraditve	1982	1990	1988	1991

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 nedokončano stanovanjsko stavbo v 3. gradbeni fazi. Glede na namen ceditve (prodaja) 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 s točko 10.1 MSOV 105 uporabljeni nabavnovrednostni način.

6.2 VREDNOTENJE ZEMLJIŠČA

Pri izračunu ocene vrednosti zemljišča sem uporabil metodo neposredne primerjave prodaj. Poleg standardnih primerjav je potrebno pri zemljiščih upoštevati še specifiko zemljišč. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) navajajo kot osnovne sestavine naslednje primerjave za zemljišča:

- Prodajni pogoji;
- Lokacija;
- Kakovost zemljišč ali starost in značilnost objektov;
- Vrednostna cona (GURS);
- Okoliščine v katerih je bila cena določena in zahtevana podlaga vrednosti.

V spodnji tabeli (Arvio/Trgoskop3) sem prikazal glede na zgornje sestavine najbolj podobna stavbna zemljišča (čas prodaje od 01.01.2023 do 30.09.2024 na območju kraja Fram z okolico – radius 2.000 m):

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbeno vrednost	Cena/m ²	Leto izgradnje	Pogodbeno površina
#851661	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	717-556/9	Fram, Rače-Fram	10.08.2024	29.000 €	47,00 €/m ²		617,00 m ² Z: 1.591,00 m ² 05. 0.00 m ²
#826773	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	721-643/79	Morje, Rače-Fram	10.05.2024	25.000 €	39,81 €/m ²		628,00 m ² Z: 1.561,00 m ² 05. 0.00 m ²
#823171	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima g. okolico dovoljene	721-576/4	Morje, Rače-Fram	10.05.2024	65.000 €	41,48 €/m ²		1.567,00 m ² Z: 1.561,00 m ² 05. 0.00 m ²
#878081	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	703-153	Rad zel, Hode-Sivnica	11.01.2024	16.000 €	14,89 €/m ²		1.097,00 m ² Z: 1.097,00 m ² 05. 0.00 m ²
#814682	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	703-531/50	Rad zel, Hode-Sivnica	21.01.2024	33.000 €	68,51 €/m ²		564,00 m ² Z: 1.594,00 m ² 05. 0.00 m ²
#751468	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	717-1085/d	Fram, Rače-Fram	07.08.2023	25.000 €	27,84 €/m ²		898,00 m ² Z: 1.898,00 m ² 05. 0.00 m ²
#750209	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	718-624/4	Kopunke, Rače-Fram	14.07.2023	3.300 €	12,99 €/m ²		254,00 m ² Z: 1.754,00 m ² 05. 0.00 m ²

4740001	Zemljišče, na katerem stoji nedokončana stanovanjska stavba v 3. gradbeni fazi (registrski vpis) z ID znakom: 717-182	717-182	717-182	717-182	94.000 €	29,05 €/m²	1.205,00 m²
4740002	Zemljišče, na katerem stoji nedokončana stanovanjska stavba v 3. gradbeni fazi (registrski vpis) z ID znakom: 717-182	717-182	717-182	717-182	48.000 €	32,21 €/m²	1.397,00 m²
4740003	Zemljišče, na katerem stoji nedokončana stanovanjska stavba v 3. gradbeni fazi (registrski vpis) z ID znakom: 717-182	717-182	717-182	717-182	79.000 €	11,70 €/m²	955,00 m²
4740004	Zemljišče, na katerem stoji nedokončana stanovanjska stavba v 3. gradbeni fazi (registrski vpis) z ID znakom: 717-182	717-182	717-182	717-182	80.000 €	78,95 €/m²	760,00 m²

Ožji izbor transakcij: Primerljivo zemljišče 1:

Podatki o poslu

ID posla	831667
Vrsta posla	Predaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	10.08.2024
Datum uveljavitve posla	10.09.2024
Datum zadnje spremembe	17.09.2024
Datum uvoza posla v platformo	23.09.2024
Datum zadnje posodobitve na platformi	07.10.2024
Pogodbena bruto vrednost	29.000 €
Pogodbena neto vrednost	29.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
Opombe o poslu	

Vsebina posla

Nepremičnina

717-556/5 - FRAM, RAČE-FRAM

Zemljišče, na katerem je mogoča gradnja stavbe in je komunalno opremljeno (priključni na vodni in električni in neposredni dostop do javne poti), površina parcelar 617,00 m²

Korigirana
površina

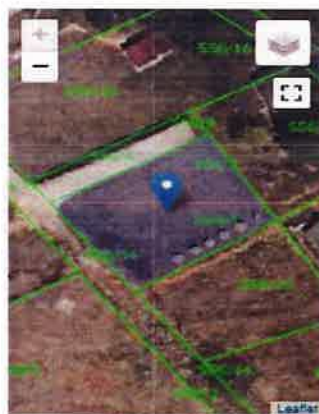
Pogodbena
površina

617,00 m²

617,00 m²

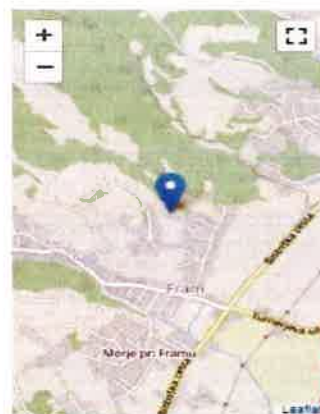
Vir podatkov: BTA, analiza Allinix, analizirano dne 07.10.2024

Ortofoto posnetek



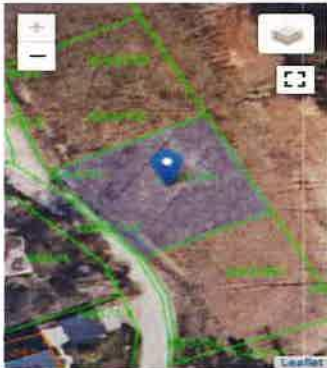
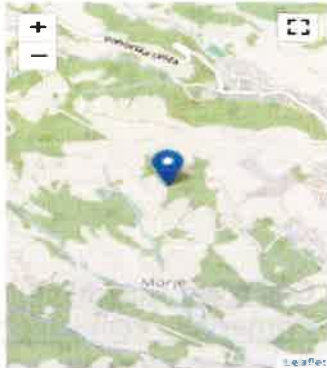
Vir podatkov: GURU, analiza Allinix

Lokacija



Vir podatkov: OpenStreetMap, analiza Allinix

Primerljivo zemljišče 2:

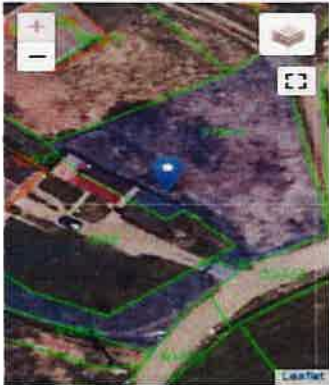
Podatki o poslu		Vsečina posla	
ID posla	826113	Nepremičnina	
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu		
Datum sklenitve pogodbe	10.06.2024	721-643/79 - MORJE, RAČE-FRAM Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je, kotna krmeljina opremljena ali kotnomačno nedokončana, površina parcele 628,00 m²	628,00 m²
Datum uveljavitve posla	17.07.2024		
Datum zadnje spremembe	24.07.2024	Vr: podatkov 81%, analiza ARVI, pridobena dne 07.10.2024	
Datum uvoza posla v platformo	29.07.2024		
Datum zadnje posodobitve na platformi	07.10.2024	Ortofoto posnetek	Lokacija
Pogodbena bruto vrednost	25.000 €		
Pogodbena neto vrednost	25.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		
Opombe o poslu	/		

Primerljivo zemljišče 3:

Podatki o poslu		Vsečina posla	
ID posla	823171	Nepremičnina	
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu		
Datum sklenitve pogodbe	10.06.2024	721-576/4 - MORJE, RAČE-FRAM Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in vna gradbeno dovoljenje, površina parcele 1.567,00 m²	Korigirana površina
Datum uveljavitve posla	17.08.2024		1.567,00 m²
Datum zadnje spremembe	24.06.2024		Pogodbena površina
Datum uvoza posla v platformo	01.07.2024		1.567,00 m²
Datum zadnje posodobitve na platformi	07.10.2024		
Pogodbena bruto vrednost	65.000 €		
Pogodbena neto vrednost	65.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		
Opombe o poslu	/		

Vr: podatkov 81%, analiza ARVI, pridobena dne 07.10.2024

Ortofoto posnetek



Vr: podatkov 81%, analiza ARVI, pridobena dne 07.10.2024

Lokacija



Vr: podatkov 81%, analiza ARVI, pridobena dne 07.10.2024

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

Prilagoditve sem/nisem izvedel pri naslednjih lastnostih:

- Obseg pravic na nepremičnini: vse tri transakcije obravnavajo prenos polne lastninske pravice, zato prilagoditev ne upoštevam;
- 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;
- 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;
- Časovna korekcija: Pri datumu transakcije sem se oprl na letna poročila GURS-a ter izkušnje kolegov v nepremičninskih agencijah. Cene so se v zadnjem obdobju spremenile, zato prilagoditve izvedem;
- Lokacija v regiji in naselju: zaradi podobnih mikrolokacij zemljišč prilagoditev ne izvedem;
- Velikost zemljišč: zemljišča so različnih velikosti, zato prilagoditve izvedem;
- Namenska raba: vsa zemljišča so stavbna, zato prilagoditev ne izvedem.

Tabela: Prilagoditve primerljivih zemljišč

	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva 1		Primerljiva 2		Primerljiva 3	
ID posla	Predmetno zemljišče	831667		826113		823171	
Vrsta pravnega posla	Prosti trg	Prosti trg		Prosti trg		Prosti trg	
Prodajni pogoji	tržni	tržni		tržni		tržni	
Pogodbena cena	/	29.000,00 €		25.000,00 €		65.000,00 €	
Prodajna cena na m2	/	47,00 €		39,81 €		41,48 €	
Datum sklenitve pogodbe	/	10.08.2024	0,00%	10.06.2024	0,00%	10.05.2024	0,00%
Šifra KO	717	717	0%	721	0%	721	0%
KO	Fram	Fram		Morje		Morje	
Občina	Fram	Fram		Fram		fram	
Naselje	Varta	Sončna ulica		Stma ulica		Cvetlična ulica	
Mikro lokacija/vrednostna cona	6	6	0,00%	6	0%	6	0%
Namenska raba	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče	0,00%	Stavbno zemljišče	0,00%	Stavbno zemljišče	0,00%
Soseska	stanovanjska	primerljiva	0,00%	primerljivo	0,00%	primerljivo	0,00%
Komunalna opremljenost	Pomanjkljiva	Odlična	-10,00%	Boljša	-5,00%	Boljša	-5,00%
Obseg pravic	polna l. p.	primerljivo	0,00%	primerljivo	0,00%	primerljivo	0,00%
Možnost krabe	/	primerljivo	0%	primerljivo	0%	primerljivo	0%
Konfiguracija terena	v naklonu	manjši naklon	-5%	manjši naklon	-5%	Manjši naklon	-5%
Dostop	urejen	urejen	0%	urejen	0%	urejen	0%
Prodani delež	1/2	1/1	0%	1/1	0%	1/1	0%
Primernost za pozidavo	primerna	primerljivo		primerljivo		primerljivo	
Velikost zemljišča (m2)	434	617	0%	628	0%	1567	5%
Končna prilagoditev		-15,00%		-10,00%		-10,00%	
Prilagojena cena/m2		39,95 €		35,83 €		37,33 €	
EUR		24.650,00 €		22.500,00 €		58.500,00 €	
Ponder		15,98 €	40,00%	17,91 €	50,00%	3,73 €	10,00%
Ocena vrednosti (EUR/m2)	37,63 €						
SKUPNA VREDNOST (EUR):	zaokroženo 38,00 EUR/m2 —>16.492,00 EUR —>16.500,00 EUR						

SKLEP: Skladno z opisanimi dejstvi ocenjujem, da ocenjena tržna vrednost nepremičnine (stavbnega zemljišča), po metodi primerljivih prodaj, na dan 30.09.2024 znaša zaokroženo: 38,00 EUR/m2 oz. 16.500,00 EUR.

6.3 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU – NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način temelji na načelu substitucije, kar pomeni, da preudarni kupec za ocenjevano nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot znašajo stroški postavitve enakovredne nepremičnine.

Koraki izvedbe:

- ocenim nadomestitvene ali reprodukcijske stroške, vključno z vrednostjo zemljišča (oceno vrednosti zemljišča prikazujem ločeno od drugih stroškov);
- ocenim in odštejem obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizične obrabe ter funkcionalne in ekonomske zastaranosti;
- ocenim vrednost zunanje ureditve in drugih izboljšav, ki so na zemljišču in niso zajete v nadomestitvenih oz. reprodukcijskih stroških;
- izvedem sklep o oceni vrednosti nepremičnine.

Ocena vrednosti zemljišča:

Ocenjena tržna vrednost zemljišča znaša 16.500,00 EUR.

Ocena izboljšav:

Vrednost izboljšav se lahko oceni na osnovi nadomestitvenih ali reprodukcijskih stroškov. V danem primeru glede na tip nepremičnine ocenim nadomestitvene stroške – to so stroški gradnje stavbe, ki ima enako uporabnost kot ocenjevana nepremičnina, toda zgrajena je z modernimi tehnikami in materiali. Reprodukcijski stroški so stroški izgradnje identične stavbe z enakimi materiali kot obravnavana stavba.

Za oceno vrednosti po nabavnovrednostnem načinu uporabim podatke s portala PEG Online ter določenih projektantskih družb, kjer znašajo ocenjeni stroški GO del za podobno stanovanjsko stavbo 200,00 EUR z DDV.

Nadomestitvena vrednost stavbe znaša: 40.000,00 EUR.

Preostali parametri GO:

- NTP: 200,00 m²
- Razmerje neto/bruto (PEG online): 87%;
- Leto gradnje: 1988;
- Leto ocenjevanja: 2024;
- Kronološka starost na dan ocenjevanja: 36 let
- Doba koristnosti: 30 let (kratkotrajni elementi), 80 let (dolgotrajni elementi);
- Preostala doba koristnosti: 44 let;
- Podjetniški dobiček: 10%;
- Višina DDV: 9,5%

Med nadomestitvene stroške štejemo tudi stroške pridobitve projektne dokumentacije, upravljanje, vodenje ter nadzor projekta. Tudi ti stroški se amortizirajo.

Ocena zastaranj:

a) Fizično zastaranje

Fizično zastaranje je zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega zastaranja in obrabe stavbe. Za izračun fizičnega zastaranja uporabim metodo preostale dobe koristnosti ($DS=DK-PDK$), saj:

- kronološka starost presega ocenjeno dobo koristnosti, ki po podatkih PEG online za kratkoročne elemente (KK) znaša 30 let in dolgoročne elemente (DK) 80 let;

V konkretnem primeru je fizično zastarana streha (KK komponenta).

Delež kratkotrajnih (KK) in dolgotrajnih (DK) elementov sem izračunal na osnovi strukture nadomestitvenih stroškov. Med dolgotrajne elemente uvrščamo vsa gradbena dela (brez krovskih del) in investitorjeve stroške. Med kratkotrajne elemente uvrščamo obrtniška in instalcijska dela.

b) Funkcionalno zastaranje:

Funkcionalno zastaranje pomeni, da sredstvo ni ali je manj primerno za uporabo, ker več ne ustreza sodobnim standardom ali okusu uporabnikov (zastarani materiali, razmerje površin...) in ima za posledico manjšo uporabnost. Ločimo med ozdravljivim in neozdravljivim zastaranjem, kar predstavlja razliko med stroški popravila v primerjavi s povečanjem vrednosti nepremičnine. V konkretnem primeru funkcionalnega zastaranja ni.

c) Ekonomsko zastaranje:

Ekonomsko zastaranje pomeni zmanjšanje vrednosti nepremičnine zaradi dejavnikov okolja. Glede na višino stroškov, ki so potrebni za odpravo motečih dejavnikov je praviloma neozdravljivo. Ločimo:

- Lokacijsko zastaranje: lokacija sredstva povzroči zmanjšanje prihodkov, ki jih sredstvo ustvarja/povečanje obratovalnih stroškov (npr.: izgradnja odlagališča odpadkov);
- Ekonomsko zastaranje: sredstvo ni več zmožno ustvarjati dohodka (donosa) na ustrezni ravni. Predstavlja zmanjšanje vrednosti sredstva zaradi zunanjih dejavnikov, dogodkov ali pogojev, ki niso pod nadzorom lastnika (npr.: sprememba zakonodaje na področju nepremičnin).

Tabela: Nadomestitvena vrednost projektne dokumentacije

Nadomestitvena vrednost - projektna dokumentacija in dodatni gradbeni stroški		
Kategorija - PEG online		Nadomest. vrednost
DODATNI GRADBENI STROŠKI	8,00%	
Vrednost načrtov arhitekture	5,00%	2.000,00 €
Vrednost načrtov gradbenih konstrukcij	2,00%	2.000,00 €
Vrednost načrtov strojnih instalacij	0,00%	-
Vrednost načrtov električnih instalacij	0,00%	-
Vrednost ostalih načrtov, elaboratov, ...	0,00%	-
Upravljanje in vodenje projekta	1,00%	500,00 €
Projektna dokumentacija in dodatni gradbeni stroški		4.500,00 €
Nadomestitvena vrednost - SKUPAJ (z upoštevanim DDV 9,5%)		4.927,50 €

Podjetniški dobiček

Po konzultaciji s predstavnikom podjetja K-ING d.o.o., ki se ukvarjajo z razvijanjem in nadzori nad nepremičninskimi projekti se podjetniški dobički gibljejo med 10% in 15% (odvisno od vrste nepremičnine). V konkretnem primeru upoštevam 10% podjetniški dobiček.

Komunalni prispevek

Po konzultaciji za predmetno cenitev višino komunalnega prispevka ne ocenim/ovrednotim saj predpostavljam nadomestno gradnjo.

Zunanja ureditev

Okolica je neurejena, zato je ne ovrednotim.

Tabela: Izračun vrednosti ocenjevanje nepremičnine po nabavnovrednostni metodi (na enoto)

Ocena vrednosti po nabavnovrednostni metodi	
Parametri:	Vrednost (v EUR)
Nadomestitvena vrednost zgradbe:	40.000,00 €
Podjetniški dobiček (10%):	4.000,00 €
Zastaranja (skupaj):	- €
Fizično zastaranje (streha):	- 12.000,00 €
Funkcionalno zastaranje:	/
Ekonomsko zastaranje:	/
Nadomestitvena vrednost zunanje ureditve (na enoto):	- €
Fizično zastaranje:	
Projektna dokumentacija in upravljanje projekta:	4.927,50 €
Stroški financiranja:	/
Komunalni prispevek:	- €
Vrednost stavbnega zemljišča (NVN) - na enoto:	16.500,00 €
Vrednost po nabavnovrednostni metodi:	53.427,50 €

SKLEP: Glede na predstavljene podatke ocenjujem, da znaša ocenjena vrednost nepremičnine (izboljšave) po nabavnovrednostnem načinu (3. gradbena faza) na dan 30.09.2024 (zaokroženo):

- 53.000,00 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:

- Nabavnovrednostni način.

Pridobljene so naslednje ocenjene vrednosti:

- Nabavnovrednostni način: **53.000,00 EUR.**

Končna ocena vrednosti z utemeljitvijo

Za zaključek naj povem, da glede na namen ocene vrednosti in vrsto nepremičnine, dajem največjo težo vrednosti dobljeni po nabavnovrednostnem načinu.

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



8 LITERATURA IN VIRI

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

9 IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti poslovnih nepremičnin in svoje delo opravljam v skladu z MSOV;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljale storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list 106/2010, 91/12 in 02/15).

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



Maribor, dne 08.10.2024

10 IZJAVA NAROČNIKA

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

11 KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

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

Številka: DON-1/22-219

Datum: 31. 5. 2022

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

ODLOČBO.

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

se izda

DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBlaščenega OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

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

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

Pravni pouk:

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

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

Postopek vodila:

Barbara Prelec

Vročeno:

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

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO
Ljubljana, Dunajska cesta 106

12 PRILOGE

Priloga 1: Fotografije ocenjevane nepremičnine

Priloga 2: ZK izpisi







Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 3.10.2024 - 15:11:07

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 717 585/4
katastrska občina 717 FRAM parcela 585/4 (ID 1554042)

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 ZEK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1270963
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. matična številka: 5883709000
firma / naziv: OBČINA KIDRIČEVO
naslov: Kopališka ulica 014, 2325 Kidričevo
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

ID osnovnega položaja: 1270964
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/2
imetnik:
1. EMŠO: podatek ni vpisan
osebno ime: Marija Huzel
naslov: Kungota 58, 2325 Kidričevo
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

