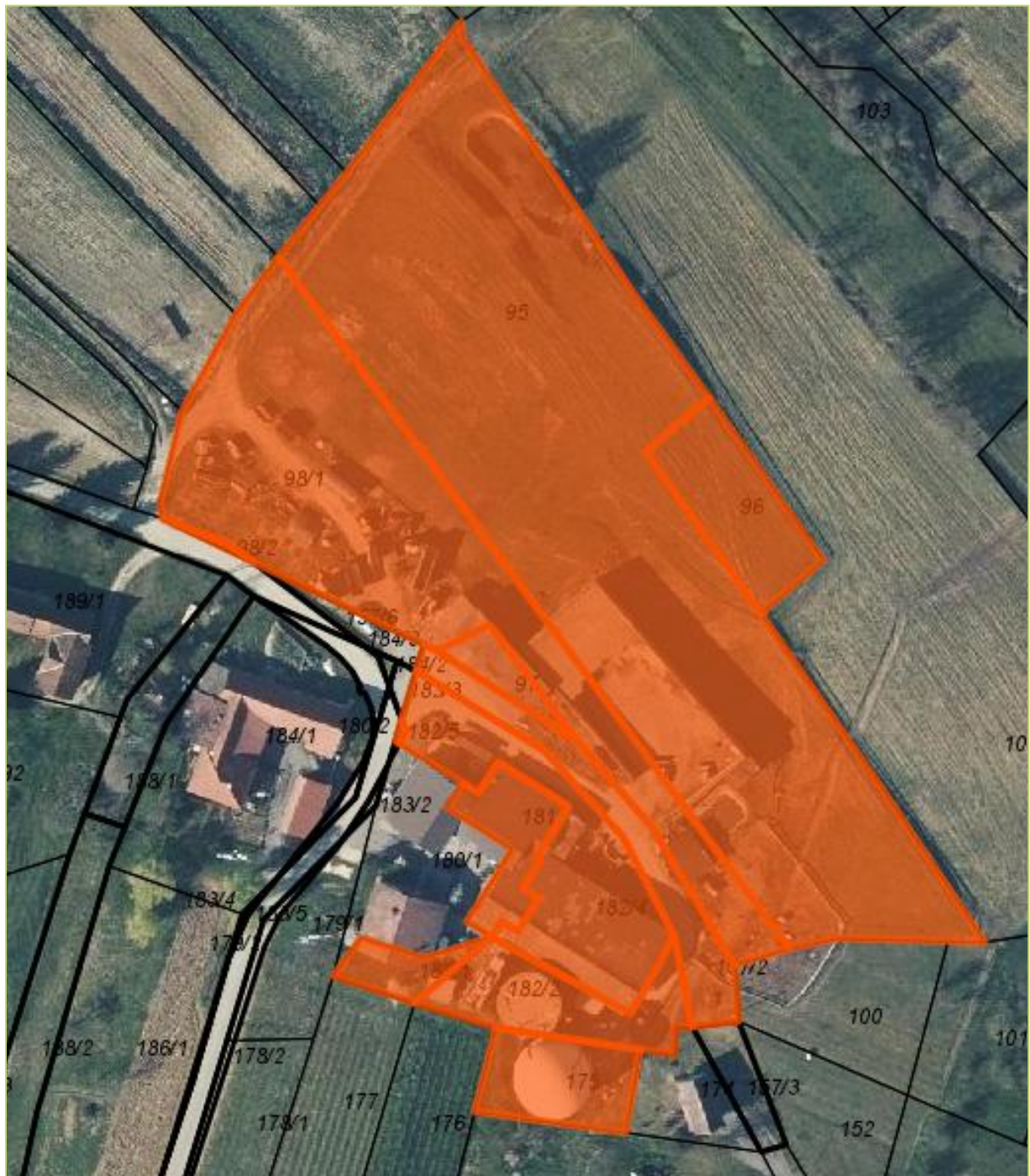


15/2025-1
POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINI

**Pripadajoče zemljišče Bioplinarni Knaus in
kmetijski objekti na naslovu Šalamenci 58, 9201 Puconci**





KAZALO

UVOD IN IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI	1
PREDMET OCENJEVANJA VREDNOSTI	6
OPIS OKOLJA	6
DOSTOP DO NEPREMIČNINE	7
OPIS ZEMLJIŠČA	7
OPIS POSAMIČNIH PARCEL	8
OPIS OBJEKTOV	20
<i>Hlev št. 173</i>	20
<i>Hlev št. 307</i>	22
PRAVNO STANJE NEPREMIČNINE	23
FOTOGRAFIJE NEPREMIČNINE	25
EKONOMIKA TRGA NEPREMIČNIN	28
MAKROANALIZA GOSPODARSTVA	28
GOSPODARSKA GIBANJA	28
<i>Nepremičnine, 3. četrtnje 2024</i>	30
CENE	30
ŠTEVILO REGISTRIRANIH BREZPOSELNIH OSEB	32
DAVKI	32
<i>Davek na promet nepremičnin – DPN</i>	32
<i>Davek na dodano vrednost – DDV</i>	33
<i>Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča – NUSZ</i>	33
ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN (POLLETNO POROČILO 2024, GURS)	33
PRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN	34
<i>Stanovanjske nepremičnine</i>	34
<i>Poslovne nepremičnine</i>	35
PRODAJE ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STAVB	35
<i>Kmetijska in gozdna zemljišča</i>	36
TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO	37
<i>Stanovanja v večstanovanjskih stavbah</i>	37
<i>Stanovanjske hiše</i>	38
<i>Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb</i>	39
PREKMURJE	40
<i>Obseg prodaj</i>	40
<i>Tržne cene</i>	40
<i>Gibanje cen</i>	41
ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	42
METODOLOGIJA IN NAČINI OCENJEVANJA	43
NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	43
NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	44
<i>Teoretična izhodišča</i>	44
<i>Opis enot primerjave in primerljivih poslov ter izračun tržne vrednosti</i>	45
SKLEP O OCENJENI VREDNOSTI	56
VIRI IN LITERATURA	57
IZJAVA OCENJEVALCA	58
PRILOGE	59

UVOD IN IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

UPORABNIK POROČILA

Dejan Knaus v osebnem stečaju, Šalamenci 58, 9201 Šalamenci, St 1666/2024

NAROČNIK

Upravitelj Kristijan Anton Kontarščak, Partizanska cesta 32, 2000 Maribor

LASTNIK NEPREMIČNINE

Dejan Knaus v osebnem stečaju, Šalamenci 58, 9201 Šalamenci

IZVAJALEC

CENITVE LAH, Luka Lah,
Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

DATUMI OCENJEVANJA VREDNOSTI

Datum ogleda nepremičnine: 25.2.2025
Datum ocenjevanja vrednosti: 25.2.2025
Datum poročila: 25.2.2025

PREDMET OCENJEVANJA VREDNOSTI

Predmet ocenjevanja so lastninske pravice na nepremičnini:

Šifra katastrske občine	Parcela	Namenska raba	Dejanska Raba	Lastništvo
61 Šalamenci	95	Najboljša kmetijska zemljišča	Travnik na katerem je silos	1/1
61 Šalamenci	96	Najboljša kmetijska zemljišča	Travnik	1/1
61 Šalamenci	97	Najboljša kmetijska zemljišča	Nadstrešek za spravilo kmet. mehanizacije	1/1
61 Šalamenci	98/1	Najboljša kmetijska zemljišča	Del dvorišča in silosa	1/1
61 Šalamenci	98/2	Najboljša kmetijska zemljišča	Del dvorišča	1/1
61 Šalamenci	157/2	Površine podeželskega naselja	Cesta	1/1
61 Šalamenci	175	Površine podeželskega naselja	Zemljišče pod fermenterjem 2	1/4
61 Šalamenci	181	Površine podeželskega naselja	Zemljišče pod hlevom 307	1/2
61 Šalamenci	182/1	Površine podeželskega naselja	Zemljišče za stavbo in pod trafopostajo	1/2
61 Šalamenci	182/2	Površine podeželskega naselja	Zemljišče pod Bioplinarno	1/2
61 Šalamenci	182/4	Površine podeželskega naselja	Zemljišče pod hlevom 173	1/2
61 Šalamenci	182/5	Površine podeželskega naselja	Cesta	1/2

ki v naravi predstavlja Pripadajoče zemljišče Bioplinarni Knaus in kmetijski objekti na naslovu Šalamenci 58, 9201 Puconci.¹

NAMEN OCENJEVANJA PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini za potrebe stečajnega postopka.

SKLEP O OCENI VREDNOSTI

Na podlagi opravljenih analiz nepremičnine, trga nepremičnin uporabljenih načinov in metod ocenjevanja vrednosti lastninskih pravic na nepremičninah ob upoštevanju predpostavk in omejitev ocenjujemo, da znaša na dan vrednotenja:

¹ Lastniški delež stečajnega dolžnika na Bioplinarni, ki stoji na omenjenem zemljišču je bil ocenjen v cenitvenem poročilu: Cenitev tržne vrednosti in likvidacijske vrednosti premoženja g. Dejana Knavsa Bioplinarne KNAUS ter transformatorske postaje postavljene na naslovu Šalamenci 58, 9201 Puconci v osebnem stečaju, ki sva jo izdelala cenilca Željko Markan in Luka Lah.

tržna vrednost: 93.398,00 eur;
likvidacijska vrednost: 76.639,00 eur.

Ocenjena tržna in likvidacijska vrednost lastninskih pravic na ocenjevani nepremičnini na dan vrednotenja 25.2.2025 znaša:

Šifra katastrske občine	Parcela	Površina parcele v m2	Lastništvo	TV	LV
61 Šalamenci	95	8.124	1/1	16.800,00 €	14.000,00 €
62 Šalamenci	96	632	1/1	1.300,00 €	1.000,00 €
63 Šalamenci	97	169	1/1	350,00 €	300,00 €
65 Šalamenci	98/1	3.588	1/1	7.400,00 €	6.100,00 €
64 Šalamenci	98/2	11	1/1	23,00 €	19,00 €
66 Šalamenci	157/2	649	1/1	6.400,00 €	5.300,00 €
67 Šalamenci	175	507	1/4	1.300,00 €	1.000,00 €
68 Šalamenci	181	376	1/2	12.700,00 €	10.500,00 €
69 Šalamenci	182/1	201	1/2	1.000,00 €	800,00 €
70 Šalamenci	182/2	649	1/2	3.200,00 €	2.600,00 €
71 Šalamenci	182/4	1269	1/2	42.900,00 €	35.000,00 €
72 Šalamenci	182/5	5	1/2	25,00 €	20,00 €
Skupaj				93.398,00 €	76.639,00 €

VALUTA

Ocenjevanje vrednosti je izvedeno v valuti euro.

UPORABLJEN STANDARD SREDSTEV

MSOV 400 – Pravice na nepremičninah.

PODLAGA VREDNOSTI

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki ravnali seznanjeno, preudarno in brez prisile (MSOV 2022).

Likvidacijska vrednost je znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje.

Likvidacijska vrednost se lahko določi po dveh različnih premisah vrednosti, ki sta:

- redni posel z običajnim obdobjem trženja (redna likvidacija- premisa vrednosti) ali
- prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja (premissa vrednosti- prisilna prodaja).

Ocenjevalec vrednosti mora razkriti, katera premisa vrednosti je predpostavljena. V tem primeru gre za premiso vrednosti kot prisilna prodaja.

PREMISA VREDNOSTI – PRISILNA PRODAJA

Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, v katerih je prodajalec prisiljen prodati, zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče in kupci morda ne morejo opraviti ustreznega skrbnega pregleda. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Če ne poznamo narave omejitev prodajalca in vzroka zanje, ne moremo realno določiti cene, ki jo je mogoče doseči v prisilni prodaji. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne

vrednosti. Prisilna prodaja je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti.

Izvedba prisilne prodaje običajno odraža najverjetnejšo ceno, ki jo določeno premoženje verjetno lahko doseže po vseh tu navedenih pogojih:

Specifikacija odbitkov pri prisilni prodaji	Odstotki
a) za sredstvo veljajo tržni pogoji, ki prevladujejo na datum ocenjevanja vrednosti ali v predvidenem časovnem obdobju, v katerem je treba delo zaključiti	5,00 %
b) kupec in prodajalec ravnata preudarno in dobro obveščeno	3,00 %
c) prodajalec je prisiljen prodati	3,00 %
d) kupec je običajno motiviran	2,00 %
e) obe stranki delujeta tako, kot menita, da je v njunem največjem interesu	2,00 %
f) običajna prizadevanja s trženjem niso mogoča zaradi kratkega časa izpostavljenosti	1,00 %
g) plačilo bo izvedeno v gotovini	2,00 %
SKUPAJ	18,00 %

Prodaje na nedejavnem ali padajočem trgu še niso samodejno prisilna prodaja zato, ker bi prodajalec morda lahko upal na boljšo ceno, če bi se pogoji izboljšali. Če prodajalec ni prisiljen prodati do določenega roka, se obravnava kot voljan prodajalec v okviru opredelitve pojma tržna vrednost. Čeprav bi bili potrjeni posli prisilne prodaje na splošno izključeni iz obravnavanja ocenjevanja vrednosti, kadar je podlaga vrednosti zanje tržna vrednost, bo morda zelo težko preveriti in potrditi, da je šlo pri nekem poslu, sklenjenem po običajnih tržnih pogojih, za prisilno prodajo.

UPORABLJENI NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

Pri izračunu vrednosti smo skladno s smernicami uporabili metodo Način tržnih primerjav. Ostale metode niso bile uporabljene. Definicije načinov in metod ter izvedba le-teh bo predstavljena v poglavjih uporabe le-teh v nadaljevanju poročila.

OBSEG DELA PRI IZVEDBI OCENJEVANJA VREDNOSTI

- Fizični ogled okolice, zunanosti in notranosti nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.
- Zbiranje in analiza javno dostopnih podatkov o nepremičnini: lokacijska informacija, elektronska zemljiška knjiga, spletni prostorski portal GURS, spletni prostorski portal ipd. Natančnejši opis pri poglavju „Viri in literatura“.
- Zbiranje in analiza podatkov o nepremičnini, pridobljenih s strani lastnika nepremičnine (projektne dokumentacija, načrti stavbe, uporabno dovoljenje, pogodbe v zvezi z nepremičnino ter druge pomembne informacije in dokumenti o nepremičnini).
- Preučitev dovoljenih in predvidenih urbanističnih oz. prostorskih sprememb v soseski predmeta ocenjevanja.
- Preučitev vplivov, ki jih imajo veljavni predpisi o uporabi zemljišč na uporabo in vrednost predmeta cenitve.
- Pregled stanja na trgu nepremičnin v Sloveniji, regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina; analiza najgospodarnejše rabe nepremičnine.
- Zbiranje in analiza podatkov, ki so potrebni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine (podatki o primerljivih: transakcijah, prihodkih iz najemnin in odhodkih, stopnja nezasedenosti in neizterljivosti, stopnja kapitalizacije, gradbenih stroškov gradnje novega objekta ipd.).
- Podaja sklepnih ugotovitev.

DOKUMENTACIJSKA PODLAGA

- Lastnik nam ni zagotovil dokumentacije objektov.
- Ocena vrednosti temelji na javno dostopnih informacijah, ki so nam bile znane v času izdelave poročila (potrdilo o namenski rabi, lokacijska informacija, GURS, Trgoskop,...).
- Pri podaji mnenja o oceni vrednosti nepremičnine smo izhajali iz analiz nepremičninskega trga, podatkov strokovne literature in drugih relevantnih virov, ki so navedeni v poglavju „Viri in literatura“.

SPLOŠNE PREDPOSTAVKE

- Poročilo o oceni vrednosti smo pripravili na podlagi predpostavke, da so vsi posredovani podatki s strani naročnika oziroma lastnika nepremičnine pravilni in točni ter da so razkriti vsi podatki in informacije, ki bi lahko pomembno vplivali na oceno vrednosti nepremičnine.
- V postopku ocenjevanja smo uporabili podatke, pridobljene iz javno dostopnih evidenc.
- Predpostavljali smo, da so vsi podatki točni in niso zavajajoči. Podatke smo preverili v skladu z danimi možnostmi in jih prikazali ter uporabili v dobri veri.
- Vrednost nepremičnine smo ocenili glede na stanje v času ogleda oziroma ob predpostavki, da se stanje nepremičnine od dneva ogleda do dneva ocenjevanja ni spremenilo.
- Predpostavili smo, da zemljišče in zgradba ne vsebujeta nikakršnih škodljivih materialov. Izvajalec poročila ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo odkrije.
- Predpostavljamo, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna. Izvajalec poročila ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. pomanjkljivosti na nepremičnini, ki nam niso bile znane.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen. Hipoteke, ki niso izbrisane, pri vrednotenju niso upoštevane.
- V obravnavanem primeru ocenjujemo celoten sveženj pravic na nepremičnini. V predloženem poročilu je zato v primeru, kadar je zapisano nepremičnina to potrebno razumeti kot nepremičnina in z njo povezane pravice.
- Podatki v poročilu so izračunani s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunanih vrednostih so možna ob uporabi drugega orodja za računanje zaradi vmesnih zaokrožitev.
- Ocenjevalec vrednosti ne sprejema nobene odgovornosti za morebitne spremembe na trgu nepremičnin v prihodnosti. Ocena vrednosti je narejena na podlagi podatkov znanih na dan ocenjevanja vrednosti, ki pa so lahko v prihodnosti različni od tukaj uporabljenih.
- Pri izvedbi ocene vrednosti smo predpostavili, da je pravno formalno stanje predmeta ocene vrednosti urejeno. V kolikor je na predmetu ocenjevanja vrednosti kakršenkoli spor, le-ta ni bil upoštevan pri oceni vrednosti.

POSEBNE PREDPOSTAVKE

- Naročnik je podal izjavo o točnosti podatkov skupaj s sprejeto ponudbo. Ponudba in njena potrditev je shranjena v arhivu ocenjevalca vrednosti.
- Lastništvo je povzeto po zemljiško knjižnem izpisku. Pravnih naslednikov lastnikov nismo preverjali.
- Površine objekta so povzete po podatkih GURSa.
- Glede na zahteve standardov MSOV 2022 je predloženo poročilo napisano v skrženi obliki, pri čemer ima ocenjevalec v svojem arhivu shranjene podatke s trga in analize, ki so bile podlage za sklepe o vrednosti.

OBSEG RAZISKAV

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti smo zbrali, analizirali in uskladili sledeče:

- Ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine.
- Pregledali smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina.

OMEJITVE POROČILA

- Ocena vrednosti velja le za opredeljeni namen ocenjevanja vrednosti. Ocena vrednosti ne predstavlja nikakršnega nasveta glede (dez)investicije in se zato tudi ne sme smatrati kot takšna.
- To poročilo ni namenjeno nadaljnji distribuciji ali izdajanju in tudi ni namenjeno uporabi, niti v skrajšani obliki, za noben drug namen in datum cenitve, kot tisti, ki je opredeljen v tem poročilu.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila.
- Avtorske pravice so zavarovane. Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila.
- Ne prevzemam odgovornosti za izgube povzročene s strani lastnikov obravnavane nepremičnine ali tretjih oseb, ki bi nastale zaradi kršitve kateregakoli določila tega poglavja.
- Vrednotenje je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini, pri čemer je ocenjena vrednost le informacija naročniku o vrednosti pravice, glede na namen in vrsto ocenjene vrednosti.
- Dejanska cena dosežena v morebitni transakciji, ki bi vključevala predmetno nepremičnino, lahko odstopa od ocenjene vrednosti zaradi različnih dejavnikov, kot so na primer motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura transakcije ali drugih dejavnikov specifičnih za posamezno transakcijo.
- Ocena vrednosti temelji na podlagi trenutnih razmer in trenutno znanih podatkih (na dan ocenjevanja vrednosti), ki pa se lahko v prihodnosti spremenijo. Ne morem prevzeti odgovornosti, da se bodo v poročilu navedeni ocenjeni denarni tokovi (prihodki, odhodki) dejansko tudi uresničili.

RAZKRITJA

Luka Lah, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, nisem v nikakršni povezavi z naročnikom oziroma lastnikom nepremičnine, ki je predmet tega poročila o oceni vrednosti.

Informacije, ocene in mnenja, ki so navedena v tem poročilu, se nanašajo le in zgolj na to poročilo oziroma na zadevno ocenitev vrednosti predmetnih nepremičnin in ne smejo biti uporabljeni za drug namen.

SKLADNOST Z MSOV

Ocena vrednosti je izdelana skladno z Mednarodnimi standardi ocenjevanja (MSOV 2022) ter Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010): Zakonom o revidiranju, Slovenskimi poslovno finančnimi standardi SPS, Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti. Odstopanj od MSOV ni.

Laporje, 25.2.2025

Luka Lah
Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin



PREDMET OCENJEVANJA VREDNOSTI

Opis okolja

Nepremičnina, ki je predmet prodaje se nahaja v Občini Puconci. Občina Puconci je del pomurske statistične regije. Meri 108 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 61. mesto.

Sredi leta 2023 je imela občina približno 5.890 prebivalcev (približno 2.860 moških in 3.020 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 90. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 55 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (105 prebivalcev na km²).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -5,8 (v Sloveniji -2,1). 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 4,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -1,4 (v Sloveniji 3,3). Povprečna starost občanov je bila 45,9 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (44,1 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 178 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 145). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v šestih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Grad, Hodoš/Hodos, 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 je delovalo 5 vrtcev, obiskovalo pa jih je 206 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 85 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (83 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2023/2024 izobraževalo približno 500 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 200 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 25 študentov in 7 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 38 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 60 % 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 4 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 3 % nižja.

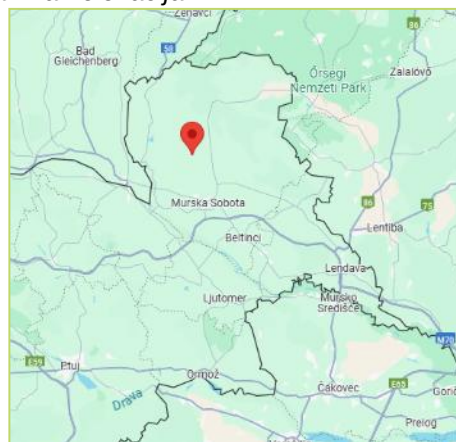
Med 1.000 prebivalci občine jih je 601 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 11 let. V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 292 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 86 kg manj kot v celotni Sloveniji. (Vir: Stat.si).

Slika: Makrolokacija



(Vir: Google Maps)

Slika: Makrolokacija



(Vir: Google Maps)

Dostop do nepremičnine

Nepremičnina, ki je predmet ocenjevanja ima urejen direkten dostop do javne ceste z ID znakom: parcela 61 183/1.

Opis zemljišča

Podrobnejši opis parcel je podan v Tabeli: Opis zemljišča.

Tabela: Opis zemljišča

Šifra katastrske občine	Parcela	Površina	Namenska raba	Dejanska Raba
61 Šalamenci	95	8.124,0 m ²	Najboljša kmet. zem.	Travnik na katerem je silos
62 Šalamenci	96	632,0 m ²	Najboljša kmet. zem.	Travnik
63 Šalamenci	97	169,0 m ²	Najboljša kmet. zem.	Zemljišče pod nadstreškom za spravilo kmet. mehanizacije
65 Šalamenci	98/1	3.588,0 m ²	Najboljša kmet. zem.	Del dvorišča in silosa
64 Šalamenci	98/2	11,0 m ²	Najboljša kmet. zem.	Del dvorišča
66 Šalamenci	157/2	649,0 m ²	Pov. podežel. nas.	Cesta
67 Šalamenci	175	507,0 m ²	Pov. podežel. nas.	Zemljišče pod fermenterjem 2
68 Šalamenci	181	376,0 m ²	Pov. podežel. nas.	Zemljišče pod hlevom 307
69 Šalamenci	182/1	201,0 m ²	Pov. podežel. nas.	Zemljišče za stavbo in pod trafopostajo
70 Šalamenci	182/2	649,0 m ²	Pov. podežel. nas.	Zemljišče pod Bioplinarno
71 Šalamenci	182/4	1269,0 m ²	Pov. podežel. nas.	Dvorišče, zemljišče pod hlevom 173
72 Šalamenci	182/5	5,0 m ²	Pov. podežel. nas.	Cesta

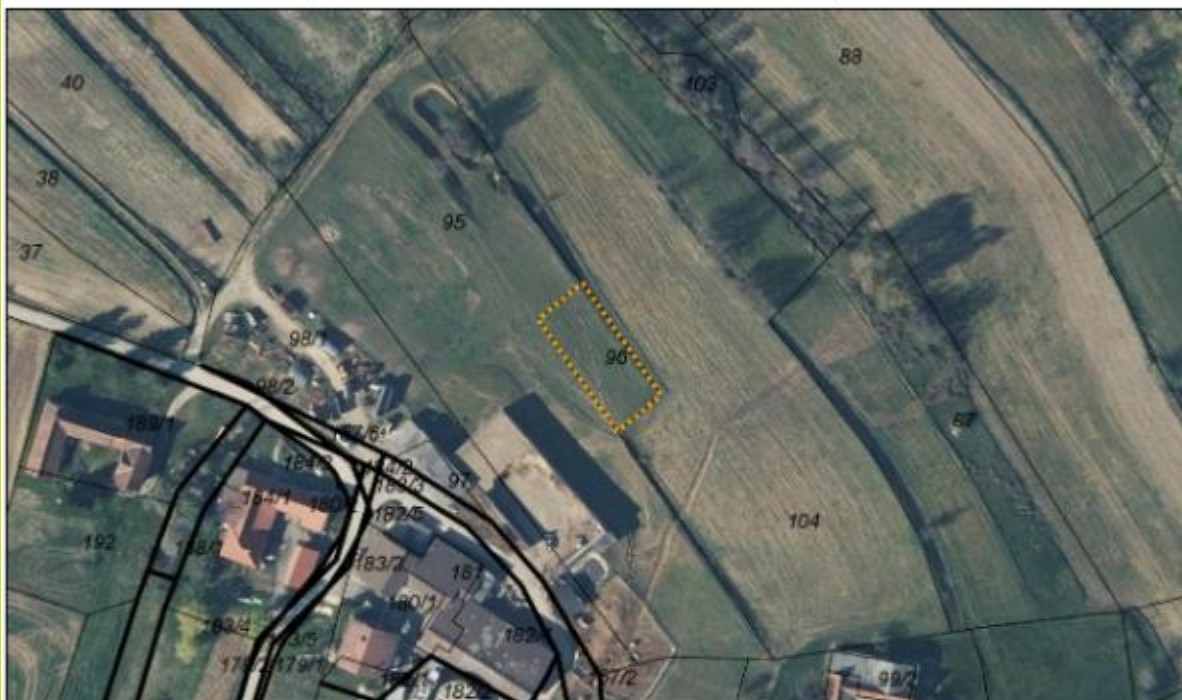
Ob ogledu na zemljišču ni bilo opaziti morfoloških in geoloških posebnosti, ki bi vplivale na vrednost zemljišča.

Opis posamičnih parcel

parcels:	površina parcele po zemljiškem katastru (m2):
96	632,0
katastrska občina:	informativna grafična površina parcele (m2):
61-ŠALAMENCI	648,9

50 m merilo 1 : 2000

50 mm



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	96	632,0	49	5,00€	ni urejena	29. 05. 2022

Lastniki parcel (KN):

Lastnik	Emšo/MS	Naslov	Delež	Tip lastnika
Podatek ni javen	****	****	1/1	P - pravi lastnik

Dejanska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Dejanska raba	Šifra	Delež %	Sestavljene šifre
ŠALAMENCI	96	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	100,00	10.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	96	najboljše kmetijska zemljišča	20100	100,00

parcels:	površina parcele po zemljiškem katastru (m2):
95	8124,0
katastrska občina:	informativna grafična površina parcele (m2):
61-ŠALAMENCI	8107,6



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	95	8124,0	49	59,00€	ni urejena	29. 05. 2022

Lastniki parcel (KN):

Lastnik	Emšo/MS	Naslov	Delež	Tip lastnika
Podatek ni javen	****	****	1/1	P - pravi lastnik

Dejanska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Dejanska raba	Šifra	Delež %	Sestavljene šifre
ŠALAMENCI	95	pozidana zemljišča	30	10,70	.30.....
ŠALAMENCI	95	nedoločena raba	90	4,50	90
ŠALAMENCI	95	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	84,80	10.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	95	najboljša kmetijska zemljišča	20100	100,00

parcela:
97
 katastrska občina:
61-ŠALAMENCI

površina parcele po zemljiškem katastru (m2):
169,0
 informativna grafična površina parcele (m2):
168,8

50 m merilo 1 : 2000

50 mm



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	97	169,0	49	0,00€	ni urejena	29. 05. 2022

Lastniki parcel (KN):

Lastnik	Emšo/MS	Naslov	Delež	Tip lastnika
Podatek ni javen	****	****	1/1	P - pravi lastnik

Dejanska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Dejanska raba	Šifra	Delež %	Sestavljene šifre
ŠALAMENCI	97	pozidana zemljišča	30	100,00	„30.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	97	najboljša kmetijska zemljišča	20100	100,00

parcels:	površina parcele po zemljiškem katastru (m2):
98/1	3588,0
katastrska občina:	informativna grafična površina parcele (m2):
61-ŠALAMENCI	3584,4



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	98/1	3588,0	50	12,00€	ni urejena	29. 05. 2022

Lastniki parcel (KN):

Lastnik	Emšo/MS	Naslov	Delež	Tip lastnika
Podatek ni javen	****	****	1/1	P - pravi lastnik

Stavbe na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Št. stavbe	Površina ZPS
ŠALAMENCI	98/1	497	300

Dejanska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Dejanska raba	Šifra	Delež %	Sestavljene šifre
ŠALAMENCI	98/1	nedoločena raba	90	42,50	90
ŠALAMENCI	98/1	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	40,60	10.....
ŠALAMENCI	98/1	pozidana zemljišča	30	16,90	.30.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	98/1	najboljša kmetijska zemljišča	20100	100,00

parcels:	površina parcele po zemljiškem katastru (m ²):
98/2	11,0
katastrska občina:	informativna grafična površina parcele (m ²):
61-ŠALAMENCI	11,4

50 m	merilo 1 : 2000	50 mm
------	-----------------	-------



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m ²)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	98/2	11,0	52	0,00€	urejena	29. 05. 2022

Lastniki parcel (KN):

Lastnik	Emšo/MS	Naslov	Delež	Tip lastnika
Podatek ni javen	****	****	1/1	P - pravi lastnik

Dejanska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Dejanska raba	Šifra	Delež %	Sestavljene šifre
ŠALAMENCI	98/2	javna občinska cestna infrastruktura	34	100,00	...34....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	98/2	najboljša kmetijska zemljišča	20100	100,00

parcels:	površina parcele po zemljiškem katastru (m ²):
175	507,0
katastrska občina:	informativna grafična površina parcele (m ²):
61-ŠALAMENCI	505,3



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m ²)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	175	507,0	49	1,00€	ni urejena	29. 05. 2022

Lastniki parcel (KN):

Lastnik	Emšo/MS	Naslov	Delež	Tip lastnika
Podatek ni javen	****	****	1/4	P - pravi lastnik
Podatek ni javen	****	****	1/4	P - pravi lastnik
Podatek ni javen	****	****	1/4	P - pravi lastnik
Podatek ni javen	****	****	1/4	P - pravi lastnik

Dejanska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Dejanska raba	Šifra	Delež %	Sestavljene šifre
ŠALAMENCI	175	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	40,30	10.30.....
ŠALAMENCI	175	pozidana zemljišča	30	59,70	.30.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	175	površine podeželskega naselja	10130	100,00

parcels:	površina parcele po zemljiškem katastru (m2):
181	376,0
katastrska občina:	informativna grafična površina parcele (m2):
61-ŠALAMENCI	371,7



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	181	376,0	0	0,00€	ni urejena	29. 05. 2022

Lastniki parcel (KN):

Lastnik	Emšo/MS	Naslov	Delež	Tip lastnika
Podatek ni javen	****	****	1/2	P - pravi lastnik
Podatek ni javen	****	****	1/2	P - pravi lastnik

Stavbe na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Št. stavbe	Površina ZPS
ŠALAMENCI	181	173	105
ŠALAMENCI	181	307	244

Dejanska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Dejanska raba	Šifra	Delež %	Sestavljene šifre
ŠALAMENCI	181	pozidana zemljišča	30	100,00	.30.31.....

parcela:

182/5

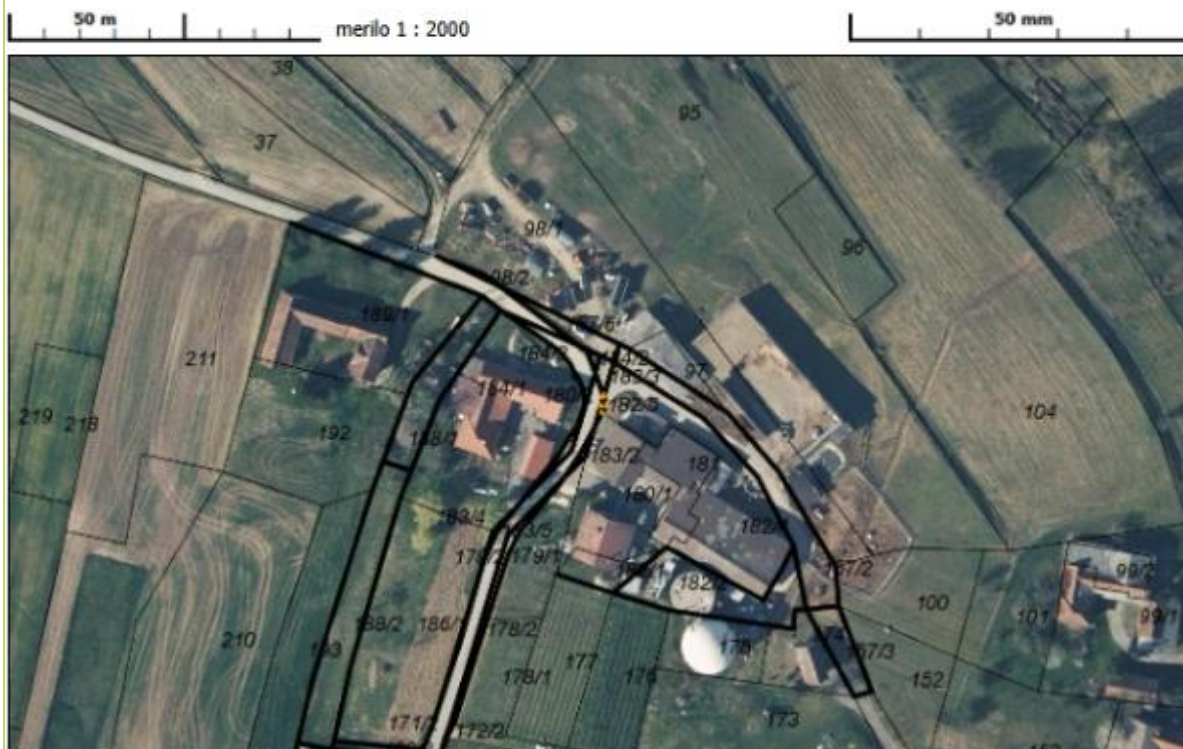
katastrska občina:

61-ŠALAMENCI

površina parcele po zemljiškem katastru (m2):

5,0

informativna grafična površina parcele (m2):

4,7

Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	182/5	5,0	0	0,00€	ni urejena	29. 05. 2022

Lastniki parcel (KN):

Lastnik	Emšo/MS	Naslov	Delež	Tip lastnika
Podatek ni javen	****	****	1/2	P - pravi lastnik
Podatek ni javen	****	****	1/2	P - pravi lastnik

Dejanska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Dejanska raba	Šifra	Delež %	Sestavljene šifre
ŠALAMENCI	182/5	pozidana zemljišča	30	100,00	.30.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	182/5	površine podeželskega naselja	10130	100,00

parcela:

182/4

katastrska občina:

61-ŠALAMENCI

površina parcele po zemljiškem katastru (m2):

1269,0

informativna grafična površina parcele (m2):

1222,3

50 m merilo 1 : 2000

50 mm


Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	182/4	1269,0	0	0,00€	ni urejena	29. 05. 2022

Lastniki parcel (KN):

Lastnik	Emšo/MS	Naslov	Delež	Tip lastnika
Podatek ni javen	****	****	1/2	P - pravi lastnik
Podatek ni javen	****	****	1/2	P - pravi lastnik

Stavbe na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Št. stavbe	Površina ZPS
ŠALAMENCI	182/4	173	462

Dejanska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Dejanska raba	Šifra	Delež %	Sestavljene šifre
ŠALAMENCI	182/4	pozidana zemljišča	30	44,40	.30.31.....
ŠALAMENCI	182/4	pozidana zemljišča	30	55,60	.30.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	182/4	površine podeželskega naselja	10130	100,00

parcela:

182/2

katastrska občina:

61-ŠALAMENCI

površina parcele po zemljiškem katastru (m2):

649,0

informativna grafična površina parcele (m2):

648,6

50 m merilo 1 : 2000

50 mm


Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	182/2	649,0	49	0,00€	urejena	29. 05. 2022

Lastniki parcel (KN):

Lastnik	Emšo/MS	Naslov	Delež	Tip lastnika
Podatek ni javen	****	****	1/2	P - pravi lastnik
Podatek ni javen	****	****	1/2	P - pravi lastnik

Dejanska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Dejanska raba	Šifra	Delež %	Sestavljene šifre
ŠALAMENCI	182/2	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	12,00	10.30.....
ŠALAMENCI	182/2	pozidana zemljišča	30	88,00	.30.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	182/2	površine podeželskega naselja	10130	100,00

parcels:	površina parcele po zemljiškem katastru (m2):
182/1	201,0
katastrska občina:	informativna grafična površina parcele (m2):
61-ŠALAMENCI	193,1



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	182/1	201,0	49	0,00€	ni urejena	29. 05. 2022

Lastniki parcel (KN):

Lastnik	Emšo/MS	Naslov	Delež	Tip lastnika
Podatek ni javen	****	****	1/2	P - pravi lastnik
Podatek ni javen	****	****	1/2	P - pravi lastnik

Dejanska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Dejanska raba	Šifra	Delež %	Sestavljene šifre
ŠALAMENCI	182/1	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	42,40	10.30.....
ŠALAMENCI	182/1	pozidana zemljišča	30	57,60	.30.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	182/1	površine podeželskega naselja	10130	100,00

Opis objektov

Bioplinarna Knaus, ki leži na ocenjevani nepremičnini, je že bila ocenjena v sklopu cenitvenega poročila: Lastniški delež stečajnega dolžnika na Bioplinarni, ki stoji na omenjenem zemljišču je bil ocenjen v cenitvenem poročilu: Cenitev tržne vrednosti in likvidacijske vrednosti premoženja g. Dejana Knavs Bioplinarne KNAUS ter transformatorske postaje postavljene na naslovu Šalamenci 58, 9201 Puconci v osebnem stečaju. V tem cenitvenem poročilu od stavb ocenjujemo zgolj dva stara hleva št. 307 in 173. hleva sta brez izolacije, slabo vzdrževana in potrebna prenove.

Hlev št. 173

Katastrska občina:	61 ŠALAMENCI
Številka stavbe:	173
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe:	1.133,2 m ²
Število etaž:	2
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	0
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	260,9 m
Najvišja višinska kota stavbe:	267,9 m
Karakteristična višina stavbe:	260,9 m
Leto izgradnje stavbe:	2004
Material nosilne konstrukcije:	opeka
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
61 ŠALAMENCI	181	105 m ²	105 m ²
61 ŠALAMENCI	182/4	462 m ²	462 m ²

Naslovi stavbe:	/
Številka dela stavbe:	1
Naslov:	/
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/
Status:	Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba:	hlev
Uporabna površina:	1.134,0 m ²
Neto tlorisna površina:	1.134,0 m ²
Številka etaže:	1, 2
Številka etaže glavnega vhoda:	1
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ni podatka
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
kmetijski prostor	1.134,0 m ²



Kot je razvidno iz izmer 18,57% hleva št. 173 leži na parceli št. 181 in 81,43% leži na parceli 182/4. Odmero je potrebno upoštevati, saj imata različna upnika 1. vrstni red poplačila na posamezni parceli.

Hlev št. 307

Katastrska občina:	61 ŠALAMENCI
Številka stavbe:	307
Status stavbe:	Registrski vpis
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	11
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	0
Število poslovnih prostorov:	0
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	/
Najvišja višinska kota stavbe:	270,7 m
Karakteristična višina stavbe:	264,7 m
Leto izgradnje stavbe:	1953
Material nosilne konstrukcije:	kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
61 ŠALAMENCI	181	244 m ²	244 m ²
Naslovi stavbe:	/		
Številka dela stavbe:	1		
Naslov:	/		
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	/		
Status:	Registrski		
Dejanska raba:	hlev		
Uporabna površina:	112,0 m ²		
Neto tlorisna površina:	112,0 m ²		
Številka etaže:	1		
Številka etaže glavnega vhoda:	1		
Upravnik:	/		
Status upravnika:	/		
Dvigalo:	Ni podatka		
Leto obnove instalacij:	/		
Leto obnove oken:	/		
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/		
Del stavbe v etažni lastnini:	Ne		
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne		
Prostori dela stavbe			
Vrsta prostora		Površina	
kmetijski prostor		112,0 m ²	

Pravno stanje nepremičnine

Dejan Knaus v osebnem stečaju, Šalamenci 58, 9201 Šalamenci je lastnik nepremičnine z ZK podatki:

katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 95 (ID 533087) do 1/1 celote;
katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 96 (ID 198482) do 1/1 celote;
katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 97 (ID 5235352) do 1/1 celote;
katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 98/1 (ID 7166756) do 1/1 celote;
katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 98/2 (ID 7166755) do 1/1 celote;

Na predmetni nepremični so vpisane naslednje omejitve:

Vrstni red	ID Omejitve	Upnik	Znesek
1.	13736621 10.05.2011 11:17:23 - vknjižena hipoteka	OTP banka d.d.	1.451.600,00 EUR
2.	15674277 29.04.2013 16:39:38 - vknjižena hipoteka	Panvita kmetijstvo d.o.o.	94.390,63 EUR
3.	16437333 27.05.2014 15:21:49 - vknjižena hipoteka	Panvita kmetijstvo d.o.o.	97.957,14 EUR
4.	24087845 21.08.2024 11:20:46 - vknjižena hipoteka	RS	54.449,73 EUR

katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 157/2 (ID 2672713) do 1/1 celote;

Na predmetni nepremični so vpisane naslednje omejitve:

Vrstni red	ID Omejitve	Upnik	Znesek
1.	13736621 10.05.2011 11:17:23 - vknjižena hipoteka	OTP banka d.d.	1.451.600,00 EUR
2.	15674277 29.04.2013 16:39:38 - vknjižena hipoteka	Panvita kmetijstvo d.o.o.	94.390,63 EUR
	16233419 13.02.2014 08:37:23 - vknjižena neprava stvarna služnost	TELEKOM SLOVENIJE d.d.	
3.	16437333 27.05.2014 15:21:49 - vknjižena hipoteka	Panvita kmetijstvo d.o.o.	97.957,14 EUR
4.	24087845 21.08.2024 11:20:46 - vknjižena hipoteka	RS	54.449,73 EUR

katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 181 (ID 4260665) do 1/2 celote;

Na predmetni nepremični so vpisane naslednje omejitve:

Vrstni red	ID Omejitve	Upnik	Znesek
1.	15674277 29.04.2013 16:39:38 - vknjižena hipoteka	Panvita kmetijstvo d.o.o.	94.390,63 EUR
2.	16437333 27.05.2014 15:21:49 - vknjižena hipoteka	Panvita kmetijstvo d.o.o.	97.957,14 EUR
3.	24212097 05.11.2024 15:23:36 - vknjižena hipoteka	OTP banka d.d.	536.496,14 EUR

katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 182/1 (ID 3749760) do 1/2 celote;

katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 182/4 (ID 7166740) do 1/2 celote;

katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 182/5 (ID 7166739) do 1/2 celote;

Na predmetni nepremični so vpisane naslednje omejitve:

Vrstni red	ID Omejitve	Znesek	Upnik
1.	13979699 10.05.2011 11:15:23 - vknjižena hipoteka	OTP banka d.d.	1.451.600,00 EUR
2.	15674277 29.04.2013 16:39:38 - vknjižena hipoteka	Panvita kmetijstvo d.o.o.	94.390,63 EUR
3.	16437333 27.05.2014 15:21:49 - vknjižena hipoteka	Panvita kmetijstvo d.o.o.	97.957,14 EUR

katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 182/2 (ID 3582127) do 1/2 celote;

Na predmetni nepremični so vpisane naslednje omejitve:

Vrstni red	ID Omejitve	Upnik	Znesek
1.	13979699 10.05.2011 11:15:23 - vknjižena hipoteka	OTP banka d.d.	1.451.600,00 EUR
2.	15674277 29.04.2013 16:39:38 - vknjižena hipoteka	Panvita kmetijstvo d.o.o.	94.390,63 EUR
	16238265 13.02.2014 08:40:53 - vknjižena neprava stvarna služnost	TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	
3.	16437333 27.05.2014 15:21:49 - vknjižena hipoteka	Panvita kmetijstvo d.o.o.	97.957,14 EUR

katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 175 (ID 1488307) do ¼ celote.

Na predmetni nepremični so vpisane naslednje omejitve:

Vrstni red	ID Omejitve	Upnik	Znesek
1.	13792893 10.05.2011 11:09:23 - vknjižena hipoteka	OTP banka d.d.	1.451.600,00 EUR
2.	15674277 29.04.2013 16:39:38 - vknjižena hipoteka	Panvita kmetijstvo d.o.o.	94.390,63 EUR
	16233414 13.02.2014 08:39:23 - vknjižena neprava stvarna služnost	TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	
3.	16437333 27.05.2014 15:21:49 - vknjižena hipoteka	Panvita kmetijstvo d.o.o.	97.957,14 EUR

Nepremičnino ocenjujemo prosto bremen.

Fotografije nepremičnine







EKONOMIKA TRGA NEPREMIČNIN

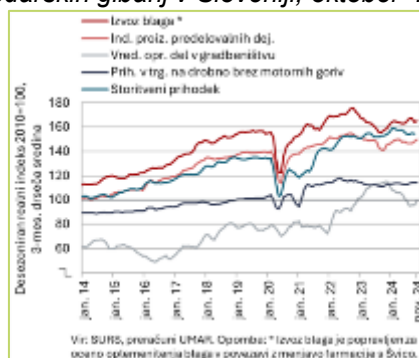
Makroanaliza gospodarstva

Kazalniki razpoloženja za evrsko območje in Nemčijo so se v zadnjem četrtletju znižali. V Sloveniji je bila aktivnost večine gospodarskih dejavnosti v prvih desetih oz. enajstih mesecih leta 2024 medletno večja, še naprej zaostaja v gradbeništvu. Realni izvoz blaga od septembrskega upada stagnira, proizvodnja predelovalnih dejavnosti se je od sredine leta nekoliko povečala. V prvih treh četrtletjih leta 2024 se je drugo leto zapored okrepil izvozni tržni delež pri blagu. V tržnih storitvah se je realni prihodek od sredine leta precej zmanjšal, v trgovini pa se je njegova rast v drugi polovici leta okrepila. Razpoloženje v gospodarstvu je konec leta ostalo na nizki ravni, medletno pa je bilo nekoliko višje. Gibanja na trgu dela so bila v zadnjih mesecih leta 2024 umirjena ob rekordno visoki zaposlenosti in nizki brezposelnosti. Število delovno aktivnih je bilo v prvih enajstih mesecih za 1,2 % večje kot v enakem obdobju leta 2023, k temu je prispevalo zaposlovanje tujih državljanov. Z izjemo povečanja ob metodološki spremembi v začetku leta 2024 sicer od druge polovice 2023 pretežno stagnira, novembra lani pa se je malenkost povečalo. Konec leta 2024 je bilo brezposelnih 47.038 oseb oz. 2,7 % manj kot decembra 2023, v povprečju leta pa 5,6 % manj. Medletna realna rast povprečne bruto plače je bila oktobra višja kot pretekle mesece (6,8 %) ob višji nominalni rasti (6,5 %) in nizki (ničelni) inflaciji. Medletna inflacija je bila konec leta 2024 1,9-odstotna oz. za več kot polovico nižja kot leto prej (4,2 %), cene hrane in brezalkoholnih pijač so k temu prispevale približno četrtno. Primanjkljaj konsolidirane bilance javnega financiranja je bil v prvih enajstih mesecih leta 2024 za okoli 0,5 mrd EUR nižji kot v enakem obdobju leta 2023. (Vir: Umar, 1/2025).

Gospodarska gibanja

V Sloveniji je bila aktivnost večine gospodarskih dejavnosti v prvih desetih oziroma enajstih mesecih leta 2024 medletno večja. Realni izvoz blaga, ki se od septembrskega padca ohranja na nespremenjeni ravni, in proizvodnja predelovalnih dejavnosti, ki se je od sredine leta nekoliko povečala, sta v prvih enajstih mesecih presegla ravni izpred leta za 3,5 % oz. 1,2 %. Realni prihodek v trgovini, kjer se je rast tekoče v drugi polovici leta okrepila, je bil v prvih desetih mesecih medletno večji za 2,7 %. Ravni izpred leta dni je najbolj presegel v trgovini z motornimi vozili, kjer se je prihodek oktobra nadalje tekoče okrepil po krčenju v prvi polovici leta. V ostalih trgovskih panogah je bila medletna rast precej skromnejša. Upadanje prihodka tržnih storitev se je po izrazitejšem krčenju sredi leta 2024 v zadnjih dveh mesecih ponovno poglobilo. V prvih desetih mesecih leta 2024 je bil prihodek medletno večji za 1,6 %. Nižji kot pred letom je bil le realni prihodek v prometu in skladiščenju ter strokovno-tehničnih dejavnostih, v obeh se je oktobra tekoče zmanjšal. Aktivnost v gradbeništvu se je novembra precej okrepila po postopnem upadanju v predhodnih mesecih, medletno pa je bila še vedno nižja. (Vir: Umar, 1/2025).

Graf: Kratkoročni kazalniki gospodarskih gibanj v Sloveniji, oktober–november 2024



Gradbena aktivnost se je novembra lani na mesečni ravni okrepila, a ostala na nižji ravni kot pred letom. Gradbena aktivnost, ki se je lani do jeseni postopoma zniževala, se je novembra okrepila za 10 %. Vrednost opravljenih gradbenih del je bila novembra za 4 % nižja kot novembra 2023, v prvih enajstih mesecih skupaj pa je bila nižja za 10 %. V tej primerjavi se je aktivnost najbolj znižala v gradnji inženirskih objektov (za 14 %) in v gradnji stavb (za 13 %), najmanj pa v specializiranih gradbenih delih (za 4 %).

Nižja aktivnost je (med drugim) povezana z investicijsko aktivnostjo države. Investicijski odhodki (po konsolidirani bilanci javnega financiranja) so bili v prvih enajstih mesecih lani za 7 % nižji kot v primerljivem obdobju leto pred tem, odhodki za novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije, ki so po naši oceni najbolj povezani z gradbeno aktivnostjo, pa so bili nižji za kar 24 %. (Vir: Umar, 1/2025).

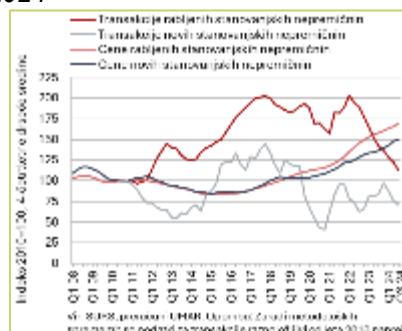
Graf: Aktivnost v gradbeništvu, november 2024



Nepremičnine, 3. četrletje 2024

Medletna rast cen stanovanjskih nepremičnin je v tretjem četrletju 2024 ob nadaljnjem upadu prometa ostala razmeroma visoka. Po prepolovitvi rasti v letu 2023 (na 7,2 % v povprečju) so bile cene v primerjavi s tretjim četrletjem 2023 višje za 7,9 %, v primerjavi z drugim četrletjem 2024 pa za 1,7 %. Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin, pri katerih število transakcij v zadnjih dveh letih močno upada (medletno za 28,1 %, glede na vrh sredi leta 2021 pa je bilo nižje za 57,9 %), so bile medletno višje za 8,4 %. Cene novih stanovanjskih nepremičnin pa so bile medletno višje za 6,7 %. Število njihovih transakcij, ki sicer zavzemajo le manjši del vse prodaje (5 %), je medletno močno upadlo (za več kot tretjino), potem ko je bilo v letu 2023 razmeroma visoko (za skoraj polovico večje kot v letu 2022 in največje po letu 2018). (Vir: Umar, 1/2025).

Graf: Nepremičnine, 2. četrletje 2024



Cene

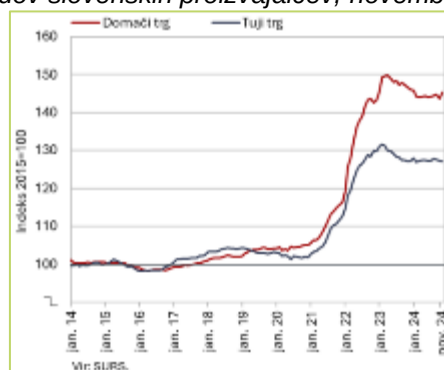
Medletna inflacija se je decembra 2024 kljub mesečnemu znižanju ponovno nekoliko povišala (na 1,9 %), a je bila za več kot polovico nižja kot konec leta 2023 (4,2 %). K ponovno nekoliko višji medletni inflaciji je pomembno prispevala nižja osnova ob pocenitvi naftnih derivatov konec leta 2023, decembra 2024 pa so se ponovno povišale cene v skupini hrana in brezalkoholne pijače (0,5 %). Medletno so bile višje za 2,6 % in so prispevale približno četrtino k medletni inflaciji, kar je največ med dvanajstimi skupinami blaga in storitev, vključenih v ICŽP. Cene energentov so se v letu 2024 povišale za 0,5 %. Ob nekoliko izrazitejši pocenitvi v skupini oblačila in obutev se je konec leta 2024 upočasnila medletna rast cen poltrajnega blaga (2,0 %, novembra 3,0 %). Medletni upad cen trajnega blaga je bil pretežen del preteklega leta okoli 1-odstoten. Medletna rast cen storitev, ki se je skozi leto znižala, je bila decembra (2,7 %) podobna kot novembra. K rasti so približno tretjino prispevale za 4,1 % višje cene v skupini restavracije in hoteli. (Vir: Umar, 1/2025).

Graf: Cene življenjskih potrebščin, december 2024



Medletni padec cen industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev se je novembra ob 0,5-odstotni mesečni rasti znižal na $-0,4$ % (z $1,3$ % oktobra). K medletno nižjim cenam še vedno največ prispevajo za $1,2$ % nižje cene v skupini surovin, a se njihovo zniževanje nadalje postopoma umirja. Medletno cenejši so bili tudi proizvodi za investicije ($-0,7$ %). Cene energentov, ki so bile še oktobra medletno nižje za skoraj 15 %, so bile novembra predvsem zaradi mesečne podražitve (za $12,7$ %) za 1 % višje. Za več kot desetino se je mesečno podražila oskrba z električno energijo, plinom in paro, ki pa je bila medletno še vedno cenejša za $2,1$ %. Proizvodi iz skupine koksa in naftnih derivatov pa so bili v primerjavi z oktobrom dražji za skoraj petino (medletno $9,6$ %). Medletna rast cen blaga za široko porabo ostaja okoli 1 %. Cene na domačem trgu so bile novembra medletno nižje za $0,9$ %, znižanje na tujih trgih je bilo minimalno ($-0,1$ %). (Vir: Umar, 1/2025).

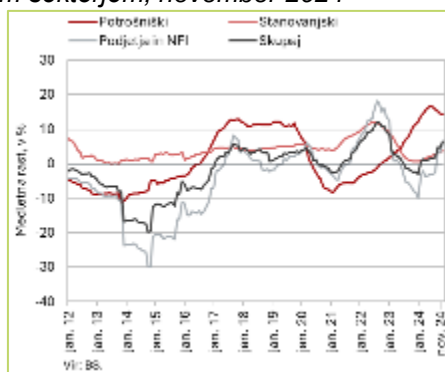
Graf: Cene industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev, november 2024



Kredití domačim nebančnim sektorjem, avgust 2024

Rast obsega kreditov domačim nebančnim sektorjem se je novembra nekoliko okrepila, na $5,3$ %. K rasti je največ ($3,1$ o. t.) prispeval za približno 70 % višji obseg kreditov NFI, ki se je septembra na mesečni ravni povišal za skoraj 60 %. Obseg kreditov nefinančnim družbam, ki se je na mesečni ravni zniževal od maja, se je novembra povišal (za $0,4$ %), medletni padec se je v primerjavi z oktobrom upočasnil za več kot eno odstotno točko (na $3,2$ %). Krediti gospodinjstvom so bili medletno višji za $6,1$ %, njihova medletna rast se že celotno drugo polovico leta ohranja okoli doseženih ravni, ob umirjanju medletne rasti potrošniških posojil ($14,4$ %) in postopni krepitvi stanovanjskih posojil ($3,7$ %). Rast vlog domačih nebančnih sektorjev je bila najnižja po letu 2016 ($1,5$ %). Od septembra se krepijo vloge čez noč (2 %), ki predstavljajo približno 80 % vseh vlog nebančnih sektorjev. Kratkoročno vezane vloge pa so bile novembra prvič po avgustu 2022 medletno nižje (za 1 %). Med letom se je močno znižala tudi rast dolgoročnih vlog (na 10 %, januarja je bila še 50 -odstotna). Kakovost bančne aktive ostaja dobra, delež nedonosnih terjatev se že več kot leto in pol ohranja pri 1 %. (Vir: Umar 1/2025).

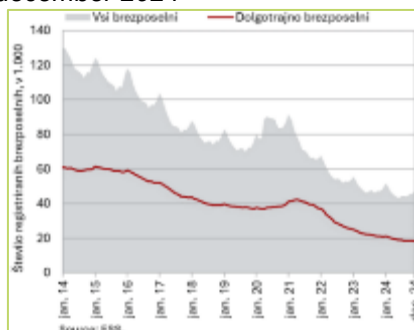
Graf: Krediti domačim nebančnim sektorjem, november 2024



Število registriranih brezposelnih oseb

Število brezposelnih je decembra 2024 (ob izločitvi sezonskih vplivov) rahlo upadlo. Po originalnih podatkih je bilo konec decembra brezposelnih 47.038 oseb oz. 2,9 % več kot konec novembra, kar je večinoma odraz sezonskih gibanj, povezanih z večjim prilivom v brezposelnost zaradi izteka zaposlitev za določen čas. Medletno je bilo število brezposelnih decembra manjše za 2,7 %, kar je manjši upad kot v prejšnjih mesecih. To je bila predvsem posledica medletno večjega priliva v brezposelnost zaradi presežnih delavcev in stečajev. Ob še vedno prisotnem pomanjkanju delovne sile in upokojevanju starejših brezposelnih je bilo konec decembra medletno za 12,5 % manj dolgotrajno brezposelnih (tj. brezposelnih nad enim letom) in za 10,3 % manj brezposelnih, starejših od 55 let. Število brezposelnih mladih (15–29 let) je bilo tretji mesec zapored medletno malenkost večje. Leta 2024 je bilo v povprečju 45.982 brezposelnih, kar je 5,6 % manj kot leto prej. (Vir: Umar 1/2025)

Graf: Število brezposelnih oseb, december 2024



Davki

Pri prodaji stanovanjskih stavb se lahko obračunata dva davka, ki se med seboj izključujeta in sicer davek na promet nepremičnin (DPN) in Davek na dodano vrednost (DDV). Pri uporabi stavbnega zemljišča je potrebno plačati Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Davek na promet nepremičnin – DPN

DPN ureja zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2) (Uradni list RS Št. 117/2006 s spremembami in dopolnitvami). DPN se plačuje po stopnji 2 % od prometa nepremičnin ter od odplačne ustanovitve in odplačnega prenosa ali oddajanja v najem in stavbne pravice. Pomembno je, da se po tem zakonu davek na promet nepremičnin ne plača v primeru prenosa lastninske pravice na nepremičninah, od katerega je bil obračunan davek na dodano vrednost oz. ustanovitev ali prenos stavbne pravice, od katerega je bil plačan DDV. Poleg zgoraj omenjenega pravila, zakon določa tudi druge izjeme, ko se ta davek ne obračuna. Zavezanec

za plačilo je prodajalec nepremičnine, lahko pa druga stranka pogodbeno prevzame obveznost plačila tega davka. Osnova za davek je prodajna cena nepremičnine.

Davek na dodano vrednost – DDV

DDV ureja Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12 in 86/14). Ključno je, da se ugotovi ali je ob prodaji nepremičnine potrebno obračunati DDV ali DPN (Davek na promet nepremičnin). V primeru prenosa lastninske pravice se DDV obračuna za tako imenovane „nove“ nepremičnine (nepremičnine pred prvo uporabo oz. vselitvijo oz. v dveh letih po tem) in za stavbna zemljišča. Dobave oproščene plačila DDV so natančno določene v zakonu. Zakon dopušča v določenih primerih tudi možnost, da se prodajalec in kupec, ob zakonsko izpolnjenih pogojih dogovorita, da bosta obračunala DDV, tudi v primerih, kjer je kupec oproščen plačila. Ob tem morata pred dobavo podati skupno izjavo in jo podati na pristojna davčna urada.

Zavezanec za plačilo davka je prodajalec. Davčna stopnja je bodisi nižja 9,5% (socialna politika - stanovanja uporabne površine do 120 m² ter hiše uporabne površine do 250 m²) ali višja 22% (stavbna zemljišča, počitniške novogradnje). Davčna osnova je prodajna cena nepremičnine.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča – NUSZ

NUSZ ureja zakon o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS št. 44/97, 98/99-odl. US, 1/2000-odl. US, 67/2002- ZV-1, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 popr.), 110/2002-ZGO-1). Plačuje ga neposredni uporabnik nepremičnine in plačuje se od zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč na območjih mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugo kompleksno graditev, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem. Namen uporabe stavbnega zemljišča se točkuje glede na vrsto pozidave ter glede na območje, v katerem se nahaja. Zemljišča, na katerih se plačuje NUSZ pa so glede na lego in stopnjo komunalne opremljenosti razvrščena v več območij kot so za posamezno območje razvidna iz občinskega odloka. Vrednosti v poročilu o oceni vrednosti pravic na ocenjevani nepremičnini so prikazane z DDV.

Analiza trga nepremičnin (Polletno poročilo 2024, GURS)

Geodetska uprava RS je 10. oktobra 2024 objavila posplošene vrednosti nepremičnin, ki odražajo cene na slovenskem nepremičninskem trgu na dan 1. 1. 2024. Analize nepremičninskega trga za pričojoče poročilo pa kažejo, da so cene nepremičnin v prvi polovici letošnjega leta, kljub nadaljnjem upadu števila prodaj, še naprej rasle.

V primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je število transakcij z nepremičninami po epidemiji doseglo vrh, je bilo število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v prvi polovici letošnjega leta manjše že za okoli 45 odstotkov.

Nadaljnje upadanje števila transakcij gre po eni strani pripisati premajhni ponudbi novih stanovanj in rabljenih stanovanj na boljših lokacijah, po drugi strani pa precenjenosti rabljenih stanovanj na slabših lokacijah oziroma slabše kakovosti. Predvsem pa dejstvu, da si večji del populacije oziroma tisti, ki rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, tržnega nakupa stanovanja oziroma stanovanjske hiše sploh ne more več privoščiti.

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v prvi polovici leta 2022 in umiritvi njihove rasti v prvi polovici leta 2023, ko je že kazalo, da se bližamo obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu, so cene ponovno začele opazneje rasti. V zadnjih

dveh polletjih so tako na ravni države cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 6 odstotkov.

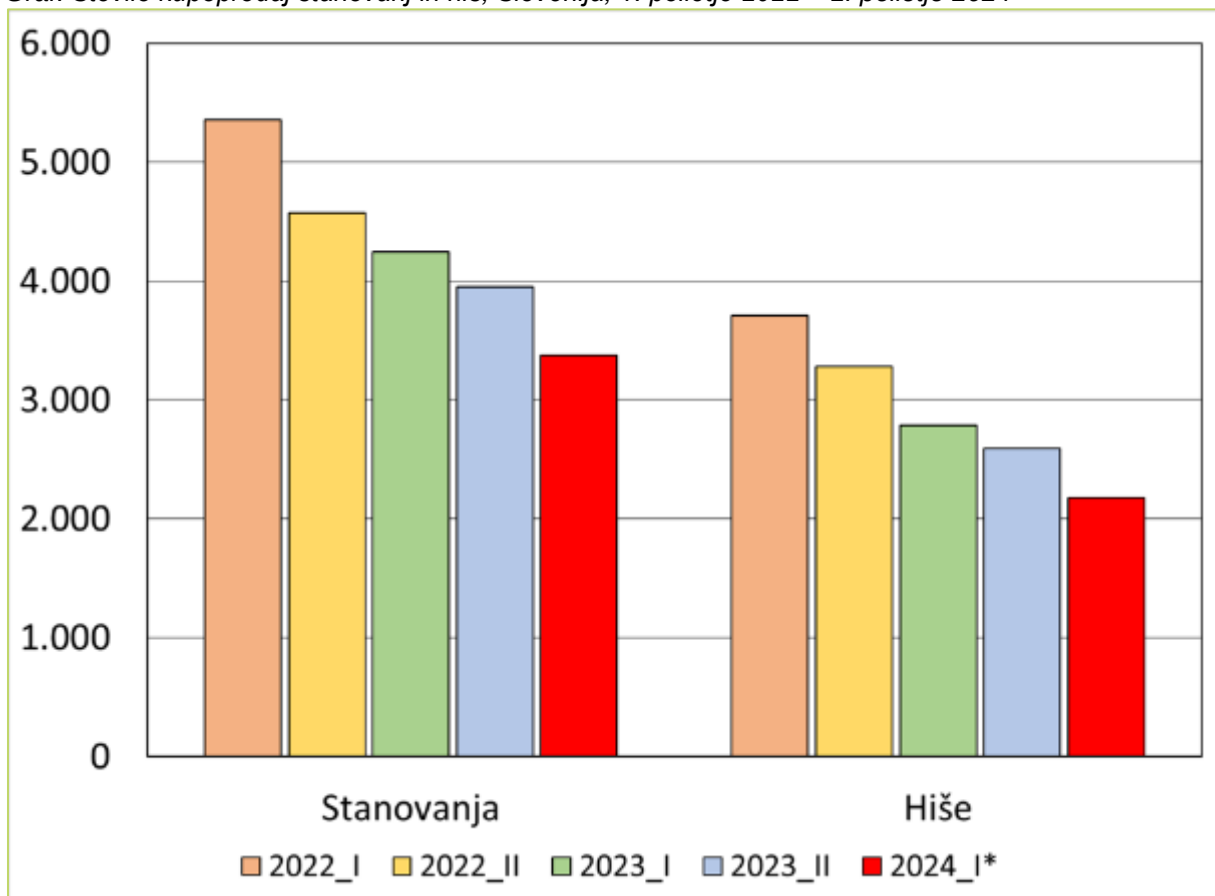
Ob še vedno nezadostni ponudbi novih stanovanj v največjih mestih je glavni razlog za rast cen še zmeraj veliko plačilno sposobno povpraševanje na strani bogatejšega sloja, ki pri nas v največji meri vlaga presežke denarja v stanovanjske nepremičnine. Poleg rekordnih prihrankov prebivalstva, v prvi vrsti to povpraševanje v zadnjem času povečuje zniževanje obrestnih mer za stanovanjska posojila, ki znižuje stroške financiranja nakupov nepremičnin s krediti. Zato, če ne bo večjih domačih gospodarskih ali novih zunanje-političnih pretresov, ki bi vplivali na naše gospodarstvo, vsaj v bližnji prihodnosti večjih sprememb trendov cen nepremičnin v Sloveniji ni pričakovati.

Prodaje stanovanjskih in poslovnih nepremičnin

Stanovanjske nepremičnine

V prvem polletju letošnjega leta se je nadaljeval izrazit trend zmanjševanja števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin. Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je upadlo že peto polletje zapored, število transakcij s stanovanjskimi hišami pa četrto. V primerjavi z drugim polletjem 2021, ko je število transakcij z nepremičninami po epidemiji doseglo vrh, je bilo število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v prvem polletju letošnjega leta manjše že za okoli 45 odstotkov.

Graf: Število kupoprodaj stanovanj in hiš, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024*

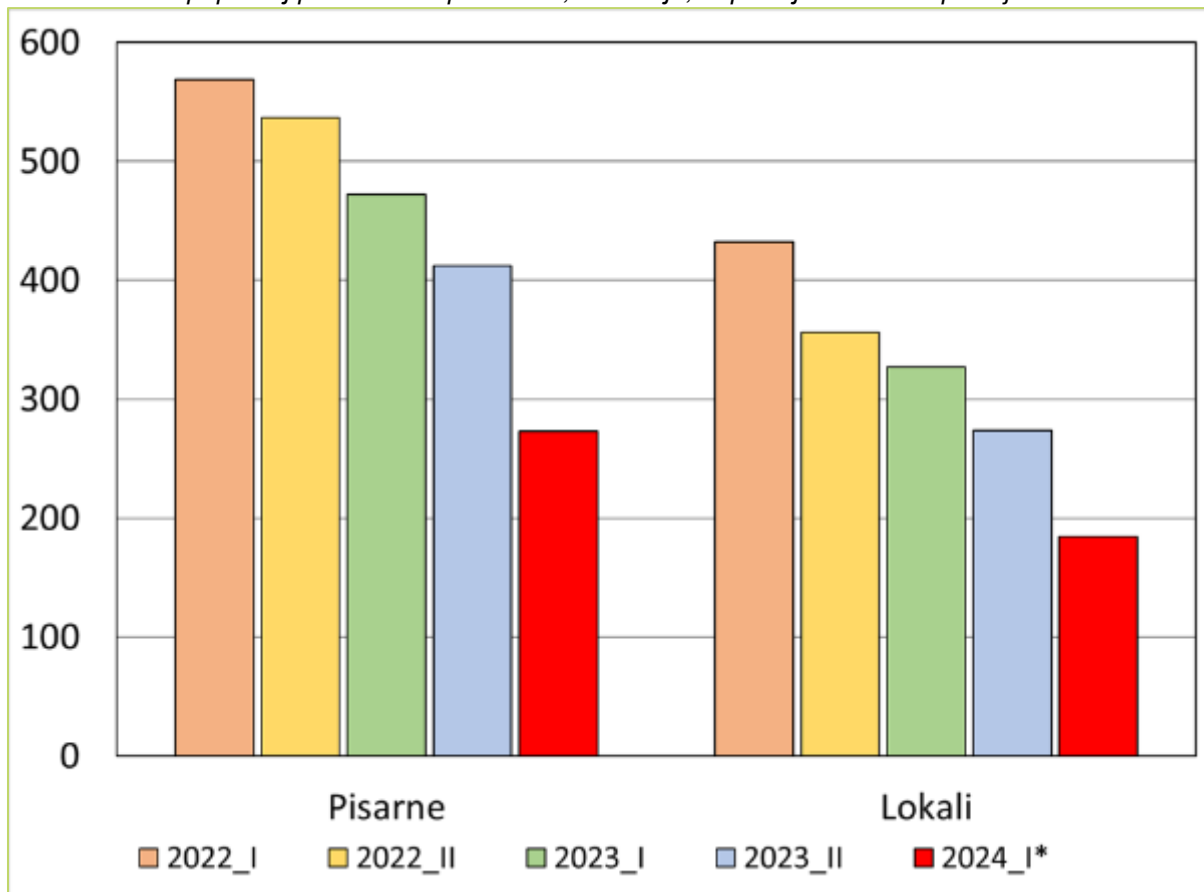


* Število kupoprodaj za prvo polletje 2024 je ocenjeno na izkuštevni podlagi, glede na preliminarne podatke. Predvideno je, da bo končno število prodaj stanovanj za prvo polletje 2024 še za 5 odstotkov večje, hiš pa za 2 odstotka.

Poslovne nepremičnine

Prav tako kot za stanovanjske nepremičnine, se je v prvem polletju letošnjega leta nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj tudi za poslovne nepremičnine. Število kupoprodaj pisarniških prostorov je upadlo že šesto polletje zapored, število kupoprodaj trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov pa peto. S tem, da je bil padec števila transakcij v letošnjem prvem polletju tako za pisarne kot za lokale rekorden.

Graf: Število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024*

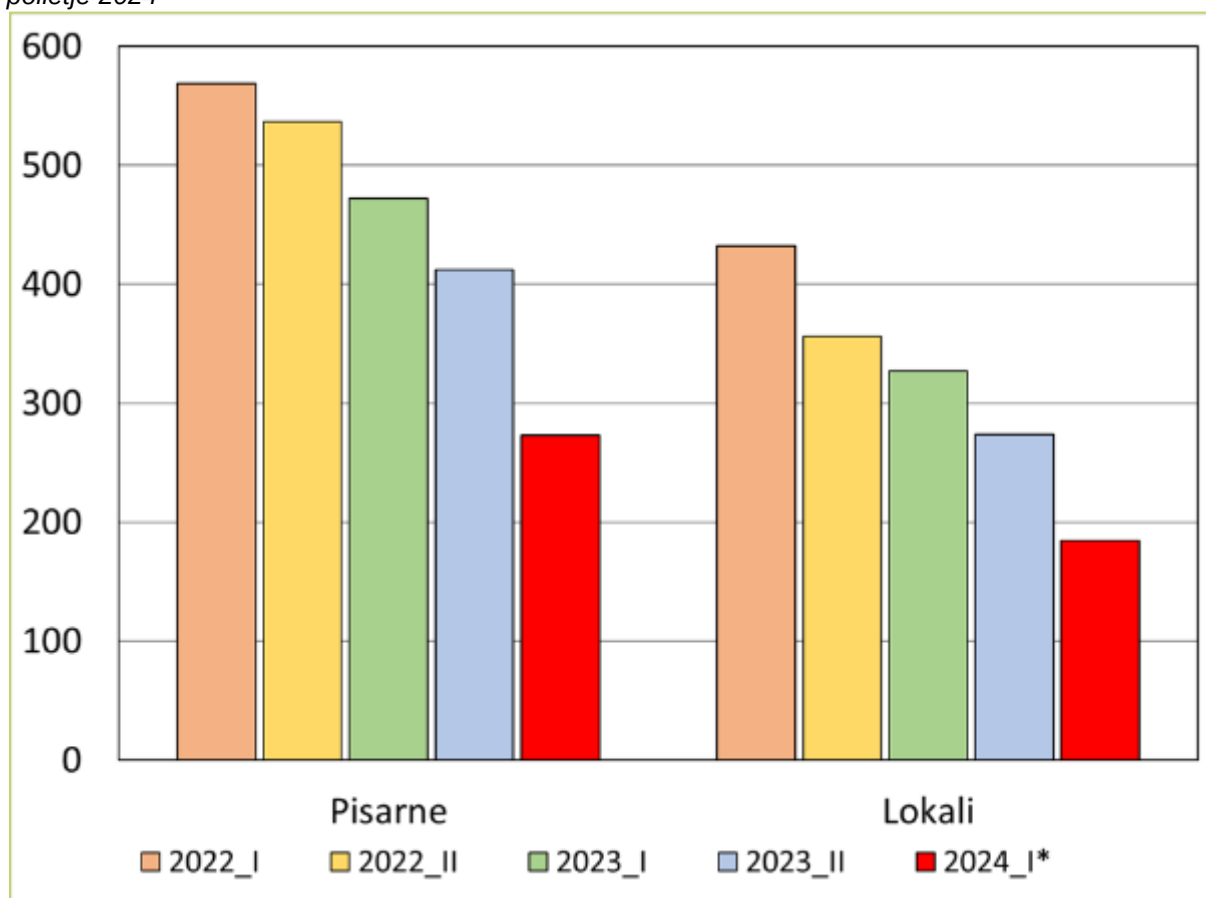


* Število kupoprodaj za prvo polletje 2024 je ocenjeno na izkuštevni podlagi, glede na preliminarne podatke. Predvideno je, da bo končno število prodaj pisarn za prvo polletje 2024 še za 3 odstotke večje.

Prodaje zemljišč za gradnjo stavb

Trend padanja števila kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb se je v prvi polovici leta 2024 nadaljeval že šesto polletje zapored.

Graf: Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2022 – 1. polletje 2024*



* Število kupoprodaj in skupna prodana površina za prvo polletje 2024 sta ocenjena na izkuštevni podlagi, glede na preliminarne podatke. Predvideno je, da bosta končno število prodaj zemljišč za gradnjo stavb in njihova skupna prodana površina za prvo polletje 2024 še za 2 odstotka večja.

Kmetijska in gozdna zemljišča

V prvem polletju letošnjega leta se je nadaljeval tudi trend upadanja števila kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč.

Število transakcij s kmetijskimi zemljišči se je zmanjšalo četrto polletje zapored. Glede na še začasne podatke je bilo po naši oceni število kupoprodaj kmetijskih zemljišč v prvem polletju 2024 za 15 do 20 odstotkov manjše kot v drugem polletju 2023, od 25 do 30 odstotkov manjše kot v prvem polletju 2023 in za okoli 40 odstotkov manjše kot v prvem polletju 2022. Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč se je v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 zmanjšala za okoli 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2023 za okoli 30 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 40 odstotkov.

Število transakcij z gozdnimi zemljišči se je zmanjšalo tretje polletje zapored. Po naši oceni je bilo število kupoprodaj gozdnih zemljišč v prvem polletju 2024 za okoli 20 odstotkov manjše kot v drugem polletju 2023 in za okoli tretjino manjše kot v prvem polletju 2023 oziroma v prvem polletju 2022. Skupna prodana površina gozdnih zemljišč se je v prvem polletju 2024 v primerjavi z drugim polletjem 2023 zmanjšala za tretjino, v primerjavi s prvim polletjem 2023 oziroma s prvim polletjem 2022 pa za približno polovico.

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč 1 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:

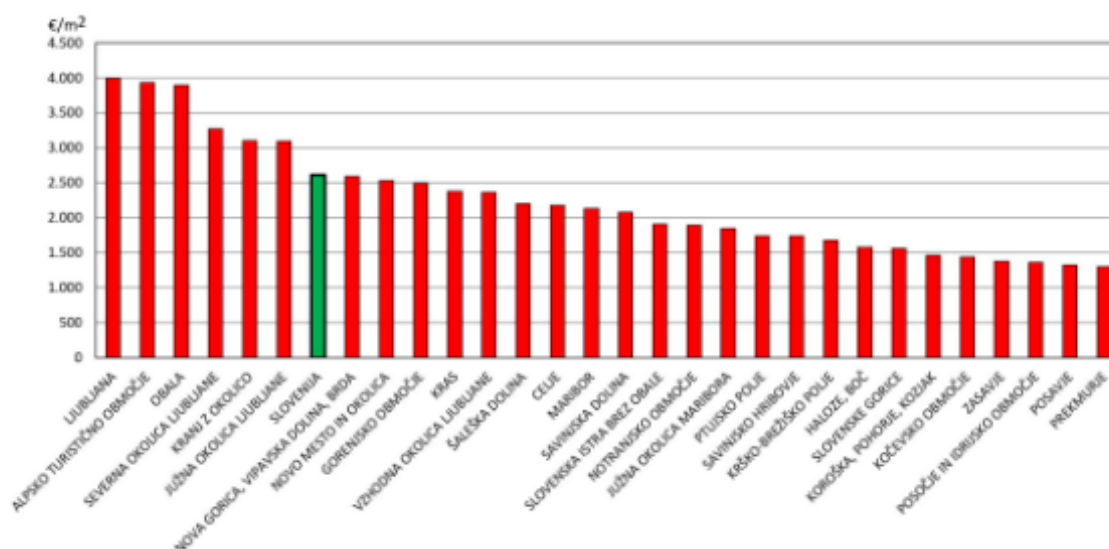
- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo več-stanovanjskih zgradb, zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb in zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, ne glede na njihov upravno-pravni status oziroma na komunalno opremljenost 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.

Tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

V letu 2023 smo bili še naprej priča rasti cen stanovanj, ki pa je bila vendarle precej manjša kot leto prej. Srednja cena stanovanja na ravni države (2.610 €/m²) se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 210 evrov na kvadratni meter.

Slika: Srednja cena stanovanj (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2023



Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2023 ohranila Ljubljana. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 40 evrov na kvadratni meter in

praktično dosegla 4.000 €/m². Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na Alpskem turističnem območju (ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je lani srednja cena stanovanja znašala 3.930 €/m² in se je v primerjavi z letom prej dvignila kar za 350 evrov na kvadratni meter. Alpsko turistično območje je na drugem mestu po ravni cen stanovanj prehitelo Obalo (ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran), kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj 3.890 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 120 evrov na kvadratni meter.

Nad slovenskim povprečjem so bile lani tudi cene stanovanj v Severni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik), kjer se je srednja cena 3.270 €/m² v primerjavi z letom prej zvišala za 150 evrov na kvadratni meter, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (3.100 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 210 evrov na kvadratni meter, in v Južni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (3.090 €/m²) zvišala za 30 evrov na kvadratni meter.

Pod slovenskim povprečjem pa so bili med urbanimi območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah tudi Nova Gorica z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.590 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala kar za 360 evrov na kvadratni meter, Novo mesto z okolico (ki vključuje tudi Trebnje), kjer se je srednja cena (2.530 €/m²) zvišala za 300 evrov na kvadratni meter, Gorenjsko območje (brez Kranja in alpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice, kjer se je srednja cena (2.490 €/m²) zvišala za 180 evrov na kvadratni meter, Šaleška dolina (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.200 €/m²) zvišala za 240 evrov na kvadratni meter, Celje, kjer se je srednja cena (2.180 €/m²) zvišala za 50 evrov na kvadratni meter, Maribor, kjer se je srednja cena (2.130 €/m²) zvišala za 90 evrov na kvadratni meter, in Zasavje (ki vključuje tudi Trbovlje, Hrastnik in Zagorje ob Savi), kjer so cene stanovanj med najnižjimi v državi in je srednja cena prodanih stanovanj (1.380 €/m²) v primerjavi z letom prej ostala nespremenjena.

Kot običajno, so bila tudi lani stanovanja najcenejša v Prekmurju, kjer se je srednja cena (1.300 €/m²) sicer zvišala za 160 evrov na kvadratni meter in v Beli Krajini, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.260 €/m²) in se je v primerjavi z letom prej prav tako zvišala za 160 evrov na kvadratni meter.

Stanovanjske hiše

Kot za stanovanja se je v letu 2023 tudi za stanovanjske hiše nadaljevala rast cen, ki pa je bila manjša kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 141.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 9.000 evrov. Srednje leto zgraditve prodanih hiš je bilo lani 1972, v povprečju pa so se prodajale 3 leta starejše hiše kot leto prej. Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 168 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej povečala za 10 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 720 kvadratnih metrov.

Tudi lani so bile cene hiš najvišje v Ljubljani, kjer je srednja pogodbeni cena prodanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem znašala 380.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 20.000 evrov. Tako kot pri stanovanjih, sledita Alpsko turistično območje, kjer se je srednja cena (338.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala kar za 68.000 evrov, in Obala, kjer pa se je srednja cena (300.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala le za 2.000 evrov.

Med večjimi mesti oziroma območji z večjim fondom stanovanjskih hiš so bile lani nad slovenskim povprečjem še cene hiš v Severni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena

(293.000 evrov) v primerjavi z letom prej sicer znižala za 7.000 evrov, v Južni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (261.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala za 6.000 evrov, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (280.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 44.000 evrov, na Gorenjskem območju, kjer se je srednja cena (219.000 evrov) zvišala za 39.000 evrov, v Mariboru, kjer je ostala srednja cena (175.000 evrov) v primerjavi z letom prej praktično enaka, in v Celju, kjer se je srednja cena (162.000 evrov) znižala za 3.000 evrov.

V Slovenskih Goricah, ki imajo med vsemi območji največji fond stanovanjskih hiš, njihove cene pa so med nižjimi v državi, se je srednja cena (89.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 9.000 evrov. V Južni okolici Maribora, ki vključuje Slovenske Konjice, in Slovensko Bistrico ter ima tudi razmeroma velik fond stanovanjskih hiš, so bile cene hiš lani blizu slovenskega povprečja, srednja pogodbena cena (140.000 evrov) pa se je v primerjavi z letom prej zvišala za 10.000 evrov.

Najcenejše so bile tudi lani hiše v Beli Krajini, kjer se je srednja cena (60.000 evrov) v primerjavi z letom prej znižala še za 5.000 evrov.

Najmlajše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1986, v Severni okolici Ljubljane pa 1978. Najstarejše hiše, s srednjo letnico zgraditve pod 1930 pa so se prodajale na območjih: Kras, Nova Gorica, Vipavska dolina in Goriška Brda, Posočje in Idrijsko območje in Slovenska Istra brez Obale.

Največje hiše, katerih srednja velikost je bila blizu 200 kvadratnih metrov, so se lani prodajale na Gorenjskem območju, najmanjše, katerih srednja velikost je bila 115 kvadratnih metrov, pa v Posavju, kjer pa so bila tudi največja pripadajoča zemljišča prodanih hiš, saj je srednja velikost pripadajočega zemljišča znašala dobrih 1.600 kvadratnih metrov. Najmanjša so bila, kot vedno, pripadajoča zemljišča prodanih hiš na Obali (srednja velikost 140 m²) in v Ljubljani (170 m²), kjer je tudi največ vrstnih hiš in dvojčkov, ki imajo praviloma manjša pripadajoča zemljišča.

Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

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 vzorcev³ 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 urbanimi, sub urbanimi in ruralnimi območji pa so še bistveno večje kot za stanovanjske nepremičnine.

PREKMURJE

Slika: Tržno analitično območje (TAO) Prekmurje in lokalna analitična območja (LAO)



Obseg prodaj

Preglednica: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO PREKMURJE	5.388	118	28.227	313
LAO MURSKA SOBOTA	3.217	70	3.393	38
LAO PREKMURJE BREZ MURSKA SOBOTE IN LENDAVE	1.288	36	22.984	244
LAO LENDAVA	883	12	1.850	31

Tržne cene

Preglednica: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO PREKMURJE	83	1.080	1.300	1.800	1976	48
LAO MURSKA SOBOTA	56	1.170	1.600	1.860	1975	45
LAO PREKMURJE BREZ MURSKA SOBOTE IN LENDAVE	16	770	1.040	1.300	1979	50
LAO LENDAVA	11	1.010	1.110	1.250	1976	61

Preglednica: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Prekmurje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO PREKMURJE	120	45.000	71.000	109.000	1970	129	1130
LAO PREKMURJE BREZ MURSKE SOBOTE IN LENDAVE	91	39.000	65.000	95.000	1971	130	1430
LAO MURSKA SOBOTA	19	85.000	120.000	143.000	1970	131	690
LAO LENDAVALA	10	38.000	63.000	91.000	1952	120	750

Gibanje cen

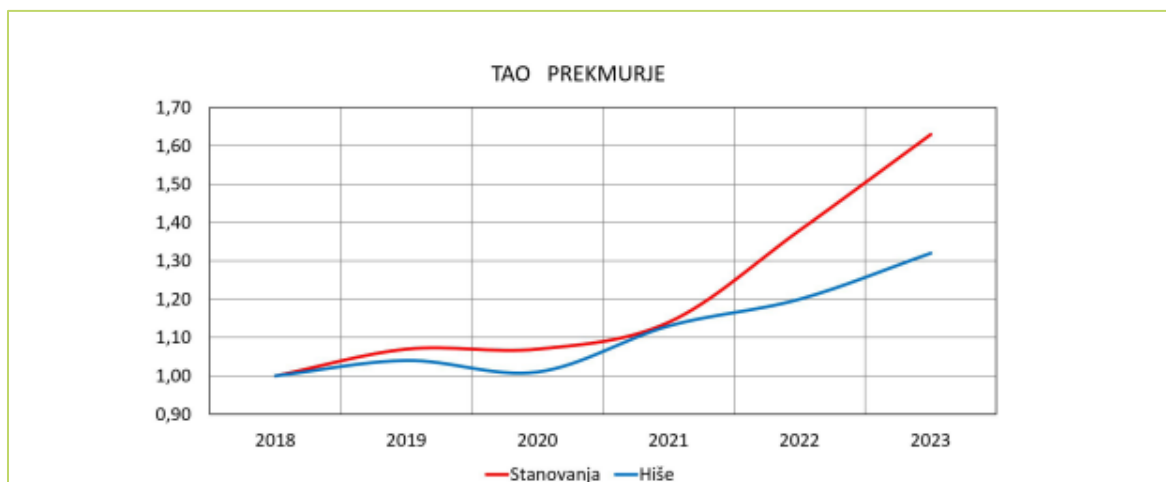
Preglednica: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Prekmurje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	4%
2018–2020	7%	1%
2018–2021	14%	13%
2018–2022	38%	20%
2018–2023	63%	32%

Preglednica1: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Prekmurje, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	7%	4%
2019–2020	0%	-3%
2020–2021	7%	12%
2021–2022	21%	6%
2022–2023	18%	10%

Slika: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Prekmurje, od leta 2018 do 2023 (osnova so cene v letu 2018)



ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Najgospodarnejša uporaba sodi v tisto načelo ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ki je najtesneje vezano na kategorijo zemljišča in je opredeljena kot tista, ki je fizično možna, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva, najbolj upravičena in izkazuje najvišjo vrednost nepremičnine.



Najgospodarnejšo uporabo zemljišča tako opredelimo kot tisto, ki predstavlja najverjetnejšo uporabo, ki je fizično možna, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva, najbolj upravičena, urbanistično sprejemljiva in katere rezultat je najvišja vrednost ocenjevanega zemljišča. To je raba, ki prinaša najvišji čisti donos zemljišču oziroma najvišjo vrednost zemljišča.

Osnovne zahteve, ki sestavljajo najgospodarnejšo uporabo:

- **Fizično možna in urbanistično sprejemljiva** je tista uporaba, ki jo je tehnično možno izvesti ter v največji meri upošteva lokacijo, karakteristike zemljišča in skladnosti z urbanim okoljem.
- **Zakonsko dopustna** uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Običajno so to prostorski ureditveni pogoji ali prostorski izvedbeni načrti oziroma urbanistični redi ali lokacijski načrti, v območjih, kjer so sprejeti.
- **Finančno izvedljiva** je uporaba, ki temelji na principu ponudbe in povpraševanja.
- **Najbolj upravičena** je tista uporaba, katere vrednost je najvišja, torej je povpraševanje po njej največje oz. ponudba najmanjša.

Glede na namembnost in dejansko rabo ocenjevanih zemljišč oz. izboljšane nepremičnine, ni verjetna globalna sprememba urbanističnih predpisov o uporabi zemljišča na obravnavanih lokacijah. Optimalna uporaba predmetnih nepremičnin, za potrebe tega poročila je tako sedanja raba. S tem ustreza najboljšemu načinu uporabe, ki je opredeljena v urbanistični dokumentaciji zato podrobnejša računaska analiza najgospodarnejše uporabe ni izvedena.

METODOLOGIJA IN NAČINI OCENJEVANJA

Na splošni teoretični ravni je vrednost nepremičninskih pravic definirana kot ocenjena količina, ki je odvisna predvsem od sposobnosti ustvarjanja koristi, redkosti, privlačnosti ter od sposobnosti zamenjave lastništva (vir: Pšunder, Torkar: Vrednost nepremičninskih pravic). Uporaba te definicije v praksi zahteva kvantifikacijo ustreznih bodočih koristi (donosov, ki so lahko najemnine ali druga plačila), tržnih silnic kot sta na primer ponudba in povpraševanje ter določitev ustrezne pripadajoče stopnje prilagoditev. Posledično je tako v praksi nastala vrsta različnih načinov ocenjevanja vrednosti, metod ocenjevanja vrednosti in postopkov ocenjevanja vrednosti (Vir: Pšunder, Torkar: Vrednost nepremičninskih pravic).

Obstajajo naslednji način ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičnini, ki se delijo nadalje na metode ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav (metoda primerljivih poslov);
- Na donosu zasnovani način (metoda diskontiranega denarnega toka (DCF);
- Nabavnovrednostni način (metoda nadomestitvene vrednosti, metoda reprodukcijske nabavne vrednosti).

Za oceno vrednosti stavbnega zemljišča, kmetijskega zemljišča smo se odločili, da bomo uporabili metodo Način tržnih primerjav ter nabavno-vrednostni način za ocenjevanje hleva.

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Hleve ocenimo s pomočjo modela ocenjevanja vrednosti, ki ga je izdelala Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, kjer znaša Ocena predvidenih stroškov gradnje nekaterih najbolj pogostih objektov na kmetijah po katalogu kalkulacij:

Tip objekta	Enota	Srednja vrednost (Eur/enoto)
Hlevi		
Hlev za krave dojilje-polna tla	m ²	300
Hlevi za goveje pitance-rešetke	m ²	300
Hlev za drobnico - meso	m ²	264
Hlev za drobnico - mleko	m ²	450
Pomožni objekti		
Gospodarski leseni objekti (strojne lope, drvarnice, itd.)	m ²	141
Kozolec- dvoredni	m ²	176
Koritasti silos- betonski	m ²	100
Gnojišče iz betona	m ³	45
Jama za gnojevko- manjše okrog 100 m ³	m ³	135

Vir: Katalog kalkulacij, KIS

Hleva št. 307 in 173, sta namenjena vzreji prašičev.

Tabela: Izračun vrednosti Hlevov na parceli 181 in 182/4

Tip prostora	Hlev št. 307	Hlev št. 173
Velikost	112,0 m ²	1.134,0 m ²
Leto gradnje	1953	2004
Starost	72	21
Cena novega na m ²	264,00 €/m ²	264,00 €/m ²
Cena novega na m ²	29.568,00 €	299.376,00 €
Cena sedanjega	5.026,56 €	89.812,80 €
Lastniški delež	1/2	1/2
Vrednost lastniškega deleža	2.513,28 €	44.906,40 €
Odstotek hleva na parceli 181	100,00%	18,57%
Odstotek hleva na parceli 182/4	0,00%	81,43%
Ocenjena tržna vrednost lastniškega deleža hlevov na parceli 181	10.852,40 €	
Ocenjena likvidacijska vrednost lastniškega deleža hlevov na parceli 181	8.898,97 €	
Ocenjena tržna vrednost lastniškega deleža hleva na parceli 182/4	36.567,28 €	
Ocenjena likvidacijska vrednost lastniškega deleža hleva na parceli 182/4	29.985,17 €	

Sklep:

- Ocenjena tržna vrednost lastniškega deleža hlevov 307 in 173 na parceli 181 znaša zaokroženo 10.900,00 eur in likvidacijska 9.000,00 eur.
- Ocenjena tržna vrednost lastniškega deleža hleva 173 na parceli 182/4 znaša zaokroženo 36.600,00 eur in likvidacijska 30.000,00 eur.

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Teoretična izhodišča

Metoda tržnih primerjav temelji na tržnih podatkih in služi za določanje vrednosti pravic na nepremičninski:

- na osnovi primerjave konkretne nepremičnine s primerljivimi nepremičninami, ki so bile kupljene ali prodane pred relativno kratkim obdobjem (metoda primerjave prodaj);
- na osnovi uporabljenih količnikov (metoda množiteljev).

V primeru obeh metod se najprej izbere vzorec primerljivih nepremičnin. Idealno primerljive nepremičnine so tiste, ki po naslednjih kriterijih čim manj odstopajo od ocenjevalne nepremičnine:

- Obseg pravic na nepremičninski;
- Čas in pogoji prodaje ter financiranja;
- Lokacija;
- Fizične, funkcionalne in ekonomske značilnosti;
- Opremljenost;
- Ipd.

Metodo izvedemo po naslednjih korakih:

- Poiščemo ustrezne primerjalne posle nepremičnin in jih preučimo;
- Selekcioniramo podatke in se prepričamo o njihovi verodostojnosti;
- Iz izbranega vzorca nepremičnin izločimo določene transakcije, saj zaradi določenih lastnosti niso primerljive (transakcije opravljene neobičajno hitro, med povezanimi osebami, zaradi stečaja ali hipotekarne zaplembe, ipd.)

- Opravimo analizo podobnosti in razlik po količini in kakovosti, izvedemo prilagoditve, tako da se pokažejo razlike med ocenjevano in primerjano nepremičnino;
- Uporabimo prilagojeno matriko ocenjevanja vrednosti za ocenjevano nepremičnino;
- Izvedemo in predstavimo sklep o vrednosti pravic na nepremičninski.

Prednosti metode:

- Najbolj direkten način ocenjevanja - neposredna primerjava (trg je najboljši arbiter);
- Možnost pridobitve podatkov za skoraj katerikoli datum ocenjevanja vrednosti, tako je mogoče tudi pridobiti zgodovinske rezultate;

Omejitve in slabosti:

- Nepremičnine so unikatne - težava pri pridobivanju dobrih primerljivih podatkov;
- Likvidnost trga - za specifične nepremičnine ni podatkov o transakcijah, ko gre za redkejšje nepremičnine na trgu, manj likvidne nepremičnine, specialne nepremičnine, nepremičnine, ki so prodane na manjših trgih;
- Kvaliteta podatkov - pogodbene cene lahko zaradi davčnih namenov odstopajo.

Opis enot primerjave in primerljivih poslov ter izračun tržne vrednosti

V našem primeru smo za oceno vrednosti lastninskih pravic uporabil **metodo primerljivih poslov**. Obstaja šest metod za oceno vrednosti nepremičnin, in sicer:

- metoda neposredne primerjave prodaj,
- metoda razporejanja,
- metoda izločevanja,
- metoda zemljiškega ostanka,
- metoda kapitalizacije zemljiške rente in
- metoda razčlenitve gradnje.

1. Korak

Izvedli smo pregled nedavno izvedenih prodaj primerljivih nepremičnin in se pri tem osredotočili na dejansko izvedene transakcije s primerljivimi nepremičninami na območju ocenjevana nepremičnine. Osredotočili smo se torej na primerljive nepremičnine, ki so po kar se da največ lastnostih oziroma karakteristikah primerljive z ocenjevano nepremičnino (namembnost, lokacija, velikost, druge fizične in funkcionalne lastnosti ter ostale lastnosti). Upoštevali smo tudi ostale značilnosti samih poslov (čas prodaje, način prodaje, tržni pogoji transakcije, ipd). Podatke o izvedenih transakcijah smo črpali iz portala Trgoskop, ki podatke črpa iz evidence trga nepremičnin (ETN). V tej bazi so zabeleženi dejansko izvedeni posli z nepremičninami, ki so jih ob prodaji zakonsko dolžni posredovati nepremičninski agenti, notarji, upravne enote in FURS. Portal Trgoskop je dostopen preko povezave (<http://www.trgnepremicnin.si/sl/trgoskop>).

2. Korak

V nadaljevanju sta prikazani *Tabeli s primerljivimi transakcijami kmetijskih zemljišč v okolici ocenjevana nepremičnine in stavbnih zemljišč v okolici ocenjevana nepremičnine*. Datum sklenitve pogodbe smo določili med 1.8.2024 in 25.2.2025 za kmetijska zemljišča. Kot vrsto smo določili stanovanje. Osnovna poizvedba nam je vrnila 30 poslov. Iz seznama smo izbrali zgolj tiste, ki so po značilnosti najbolj primerljive ocenjevanim nepremičninam.

Tabela: Tabela s primerljivimi transakcijami kmetijskih zemljišč

ID Posla	Datum sklenitve pogodbe	Ime KO	Vrsta predmeta pravnega posla	Skupna pogodbena cena	Skupna površina zemljišč [m ²]	Cena na kvadratni meter [€/m ²]
834751	11.09.2024	KUŠTANOVCI	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	4.500,00 €	4.489	1,00 €
		KUŠTANOVCI				
834822	13.09.2024	PUCONCI		6.239,70 €	2.311	2,70 €

834901	26.08.2024	VANEČA	11.500,00 €	4.674	2,46 €
883097	26.09.2024	SKAKOVCI	18.171,79 €	7.357	2,47 €
		SKAKOVCI			
883438	30.09.2024	PROSEČKA VAS	3.200,00 €	4.367	0,73 €
883544	27.09.2024	MORAVCI	2.670,00 €	1.780	1,50 €
883613	26.09.2024	PUŽEVCI	2.500,00 €	2.553	0,98 €
883645	10.10.2024	PEČAROVCI	3.600,00 €	2.817	1,28 €
		PEČAROVCI			
		PEČAROVCI			
		PEČAROVCI			
		PEČAROVCI			
884029	02.10.2024	MORAVCI	100.000,00 €	33.354	3,00 €
		MORAVCI			
891147	04.11.2024	MORAVCI	2.118,00 €	1.412	1,50 €
892948	25.11.2024	ŠALAMENCI	5.000,00 €	3.370	1,48 €
893418	02.12.2024	CANKOVA	28.900,00 €	11.591	2,49 €
893998	06.12.2024	MORAVCI	3.035,00 €	2.335	1,30 €
894318	16.12.2024	ZENKOVCI	23.880,00 €	9.552	2,50 €
		ZENKOVCI			
894511	05.09.2024	GORICA	8.360,00 €	4.180	2,00 €
		GORICA			
		GORICA			
		GORICA			
894657	22.12.2024	PROSEČKA VAS	5.206,50 €	3.471	1,50 €
894683	23.12.2024	SKAKOVCI	7.413,80 €	3.902	1,90 €
896173	02.12.2024	PROSEČKA VAS	13.695,00 €	9.130	1,50 €
		POZNANOVCI			
		POZNANOVCI			
		POZNANOVCI			
896918	15.01.2025	GORICA	26.000,00 €	11.825	2,20 €
897108	17.01.2025	ZENKOVCI	58.635,60 €	22.380	2,62 €
		ZENKOVCI			
897340	18.12.2024	GRAD	7.683,00 €	5.122	1,50 €
		GRAD			
		GRAD			
897372	21.01.2025	NEMČAVCI	15.000,00 €	4.933	3,04 €
897552	29.01.2025	BOKRAČI	6.000,00 €	3.889	1,54 €
Povprečje					1,88 €

(Vir: Trgoskop)

Tabela: Tabela s primerljivimi transakcijami stavbnih zemljišč

ID Posla	Datum sklenitve pogodbe	Ime KO	Skupna pogodbena cena	Skupna površina zemljišč [m2]	Cena na kvadratni meter [€/m2]
683943	09.01.2023	VANEČA	35.000,00 €	2493	14,04 €
689342	28.01.2023	LEMERJE	26.500,00 €	3039	8,72 €
690509	10.02.2023	BREZOVC	5.000,00 €	799	6,26 €
738305	27.03.2023	PEČAROVCI	4.790,00 €	479	10,00 €
740520	10.05.2023	GORICA	12.000,00 €	810	14,81 €
747268	13.06.2023	PUCONCI	8.625,66 €	466	18,51 €
758758	16.10.2023	PUCONCI	10.000,00 €	480	20,83 €
792220	20.11.2023	MOŠČANCI	11.000,00 €	2648	4,15 €
809796	28.11.2023	POZNANOVCI	10.500,00 €	7931	1,32 €
818346	18.01.2024	VANEČA	31.500,00 €	2220	14,19 €
820747	11.04.2024	PEČAROVCI	1.000,00 €	103	9,71 €
822697	01.05.2024	VANEČA	29.000,00 €	2434	11,91 €
826206	06.06.2024	PEČAROVCI	19.640,00 €	1964	10,00 €
828088	18.06.2024	VANEČA	7.000,00 €	2105	3,33 €
888052	28.11.2023	POZNANOVCI	10.500,00 €	7931	1,32 €
889949	27.02.2024	ZENKOVCI	15.000,00 €	6804	2,20 €
894582	18.12.2024	BODONCI	10.000,00 €	1161	8,61 €

3. Korak

V zadnjem koraku smo iz nabora primerljivih nepremičnin izbrali tiste nepremičnine, za katere smo ocenili, da so najbolj primerljive z ocenjevano nepremičnino ter na njih izvedli prilagoditve.

Posel 894318

[Izvoz](#)

Podatki ETN

Podatki o poslu

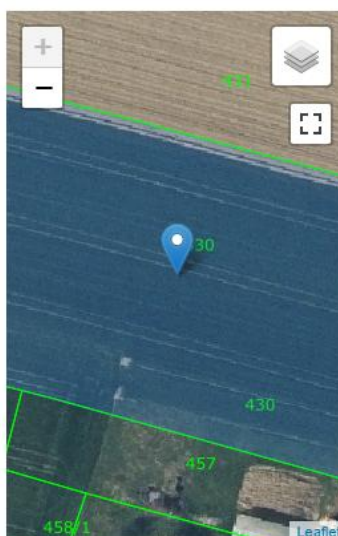
ID posla	894318
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	16.12.2024
Datum uveljavitve posla	06.02.2025
Datum zadnje spremembe	13.02.2025
Datum uvoza posla v platformo	17.02.2025
Datum zadnje posodobitve na platformi	04.03.2025
Pogodbena bruto vrednost	23.880 €
Pogodbena neto vrednost ⓘ	23.880 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
Opombe o poslu	/

Vsebina posla

Nepremičnina	Korigirana površina ⓘ	Pogodbena površina
62-430 - ZENKOVCI, PUCONCI Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 7.403,00 m²	7.403,00 m²	7.403,00 m²
62-458/1 - ZENKOVCI, PUCONCI Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 2.149,00 m²	2.149,00 m²	2.149,00 m²

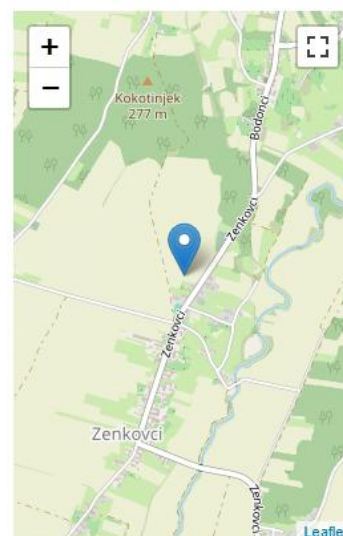
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 03.03.2025

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Posel 896173

[Izvoz](#)

Podatki ETN

Podatki o poslu

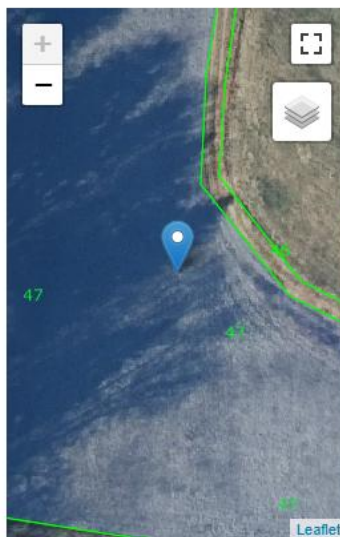
ID posla	896173
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	02.12.2024
Datum uveljavitve posla	19.02.2025
Datum zadnje spremembe	26.02.2025
Datum uvoza posla v platformo	03.03.2025
Datum zadnje posodobitve na platformi	04.03.2025
Pogodbena bruto vrednost	13.695 €
Pogodbena neto vrednost ⁱ	13.695 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
Opombe o poslu	/

Vsebina posla

Nepremičnina	Korigirana površina ⁱ	Pogodbena površina
42-47 - PROSEČKA VAS, PUCONCI Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 5.670,00 m²	5.670,00 m²	5.670,00 m²
44-308 - POZNANOVCI, PUCONCI Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 618,00 m²	618,00 m²	618,00 m²
44-309 - POZNANOVCI, PUCONCI Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 1.708,00 m²	1.708,00 m²	1.708,00 m²
44-312 - POZNANOVCI, PUCONCI Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 1.134,00 m²	1.134,00 m²	1.134,00 m²

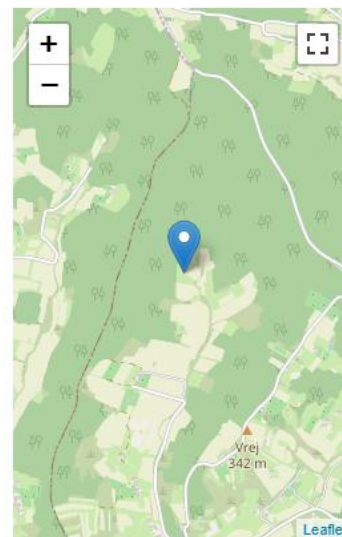
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 03.03.2025

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Posel 896918

[Izvoz](#)

Podatki ETN

Podatki o poslu

ID posla	896918
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	15.01.2025
Datum uveljavitve posla	20.02.2025
Datum zadnje spremembe	27.02.2025
Datum uvoza posla v platformo	03.03.2025
Datum zadnje posodobitve na platformi	04.03.2025
Pogodbena bruto vrednost	26.000 €
Pogodbena neto vrednost 	26.000 €

Vsebina posla

Nepremičnina

 Korigirana
površina 

 Pogodbena
površina

76-553 - GORICA, PUCONCI

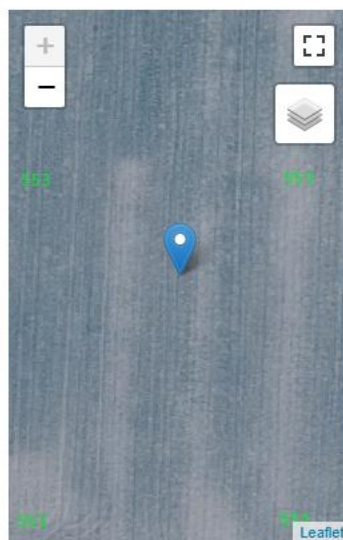
 Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik),
površina parcele 11.825,00 m²

 11.825,00 m²

 11.825,00 m²

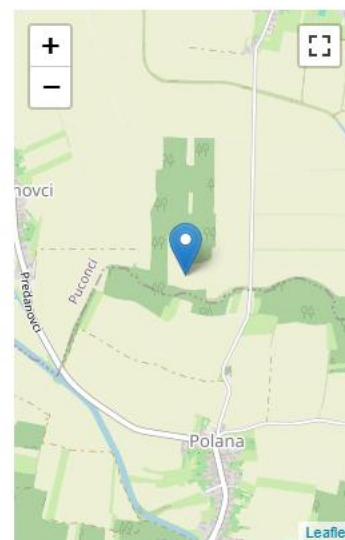
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 03.03.2025

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Posel 738305

Izvo

Podatki ETN

Podatki GV

Podatki o poslu

ID posla	738305
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	27.03.2023
Datum uveljavitve posla	11.05.2023
Datum zadnje spremembe	12.05.2023
Datum uvoza posla v platformo	11.05.2023
Datum zadnje posodobitve na platformi	04.03.2025
Pogodbena bruto vrednost	4.790 €
Pogodbena neto vrednost ⓘ	4.790 €
Stopnja DDV	DDV ni bil

Vsebina posla

Nepremičnina

 Korigirana
površina ⓘ

 Pogodbena
površina

54-1538 - PEČAROVCI, PUČONCI

Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 479,00 m²

479,00 m²

479,00 m²

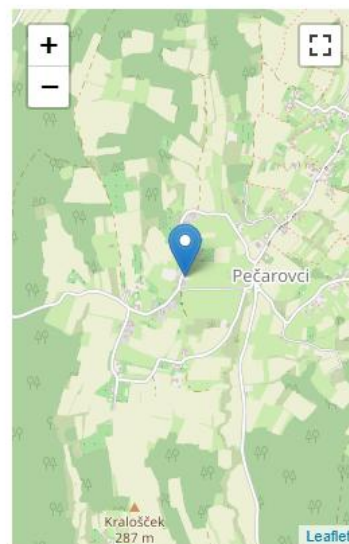
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 03.03.2025

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Posel 820747

[Izvo](#)

Podatki ETN

Podatki GV

Podatki o poslu

ID posla	820747
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	11.04.2024
Datum uveljavitve posla	16.05.2024
Datum zadnje spremembe	23.05.2024
Datum uvoza posla v platformo	28.05.2024
Datum zadnje posodobitve na platformi	04.03.2025
Pogodbena bruto vrednost	1.000 €
Pogodbena neto vrednost ⓘ	1.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil

Vsebina posla

Nepremičnina

54-803/2 - PEČAROVCI, PUCONCI

Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 103,00 m²

 Korigirana
površina ⓘ

103,00 m²

 Pogodbena
površina

103,00 m²

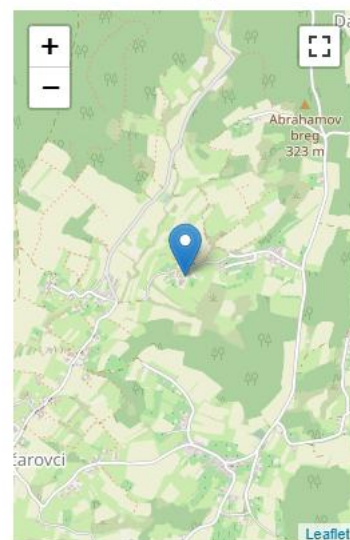
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 03.03.2025

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Posel 826206

[Izvor](#)

Podatki ETN

Podatki GV

Podatki o poslu

ID posla	826206
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	06.06.2024
Datum uveljavitve posla	17.07.2024
Datum zadnje spremembe	24.07.2024
Datum uvoza posla v platformo	29.07.2024
Datum zadnje posodobitve na platformi	04.03.2025
Pogodbena bruto vrednost	19.640 €
Pogodbena neto vrednost ⓘ	19.640 €
Stopnja DDV	DDV ni bil

Vsebina posla

Nepremičnina

 Korigirana
površina ⓘ

 Pogodbena
površina

54-2396/1 - PEČAROVCI, PUČONCI

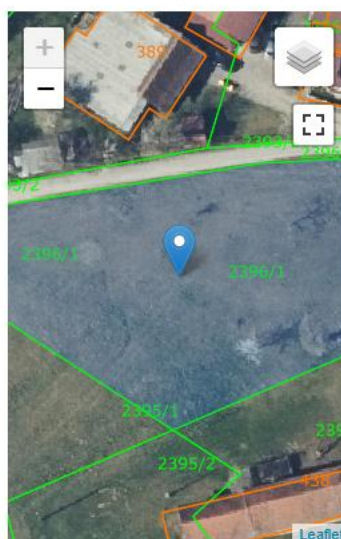
1.964,00 m²

1.964,00 m²

Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno, površina parcele 1.964,00 m²

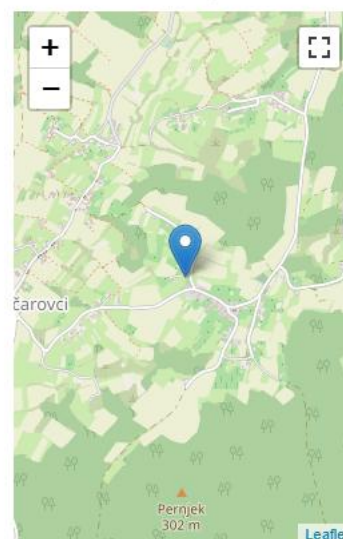
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 03.03.2025

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Tabela: Prikaz podrobnosti izvedene ocene vrednosti kmetijskega zemljišča

	OCENJEVANA	Primerljiva A	Prilag.	Primerljiva B	Prilag.	Primerljiva C	Prilag.
Id posla		738305		820747		826206	
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	27.03.2023		11.04.2024		6.06.2024	
Lokacija	Puconci	Puconci		Puconci		Puconci	
Tip nepremičnine	Stavbno zemljišče	Primerljivo		Primerljivo		Primerljivo	
Obseg nepremičninskih pravic	do 1/1 celote; do 1/2 do 1/4	Polne	0,0%	Polne	0,0%	Polne	0,0%
Prodajni pogoji	Tržni	Tržni	0,0%	Tržni	0,0%	Tržni	0,0%
Vrsta transakcije	Ocena Vrednosti	Prodaja	0,0%	Prodaja	0,0%	Prodaja	0,0%
Katastrska občina	61 Šalamenci	Pečarovci		Pečarovci		Pečarovci	
Prodajna cena		4.790,00 €		1.000,00 €		19.640,00 €	
Velikost zemljišča	3.656,0	479,0		103,0		1964,0	
Prodajna cena (eur/m2)		10,00 €		9,71 €		10,00 €	
DDV		0,00 €	/	0,00 €	/	0,00 €	/
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	27.03.2023	0,0%	11.04.2024	0,0%	6.06.2024	0,0%
Vmesna prilagoditev (eur/m2)		10,00 €		9,71 €		10,00 €	
Velikost zemljišča (m2)	3.656,0	479,0	0,0%	103,0	0,0%	1964,0	0,0%
Mikro lokacija	61 Šalamenci	Primerljiva	0,0%	Primerljiva	0,0%	Primerljiva	0,0%
Namenska raba	Stavbno zemljišče	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%
Komunalna opremljenost	V bližini, ob parceli, na parceli	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%
Celovitost posesti	Da	Da	0,0%	Da	0,0%	Da	0,0%
Konfiguracija terena	v ravnini	Ravna	0,0%	Ravna	0,0%	Ravna	0,0%
Geo-morfološke posebnosti	Ravno	Ravno	0,0%	Ravna	0,0%	Ravna	0,0%
Primernost za pozidavo	Da	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%
Dostopi/dovozi	Urejeni	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%
Končne prilagoditve			0,0%		0,0%		0,0%
eur/m2		10,00 €		9,71 €		10,00 €	
Vrednost eur/m2	9,9029 €/m2						
Vrednost lastniškega deleža v eur	36.205,05 €						

Tabela: zaokrožena vrednost zemljišča posamezne parcele

Šifra katastrske občine	Parcela	Površina parcele v m2	Lastništvo	TV	LV
61 Šalamenci	95	8.124	1/1	16.800,00 €	14.000,00 €
62 Šalamenci	96	632	1/1	1.300,00€	1.000,00 €
63 Šalamenci	97	169	1/1	350,00 €	300,00 €
65 Šalamenci	98/1	3.588	1/1	7.400,00 €	6.100,00 €
64 Šalamenci	98/2	11	1/1	23,00 €	19,00 €

Tabela: Prikaz podrobnosti izvedene ocene vrednosti stavbnega zemljišča

	OCENJEVANA	Primerljiva A	Prilag.	Primerljiva B	Prilag.	Primerljiva C	Prilag.
Id posla		738305		820747		826206	
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	27.03.2023		11.04.2024		6.06.2024	
Lokacija	Puconci	Puconci		Puconci		Puconci	
Tip nepremičnine	Stavbno zemljišče	Primerljivo		Primerljivo		Primerljivo	
Obseg nepremičninskih pravic	do 1/1 celote	Polne	0,0%	Polne	0,0%	Polne	0,0%
Prodajni pogoji	Tržni	Tržni	0,0%	Tržni	0,0%	Tržni	0,0%
Vrsta transakcije	Ocena Vrednosti	Prodaja	0,0%	Prodaja	0,0%	Prodaja	0,0%
Katastrska občina	61 Šalamenci	Pečarovci		Pečarovci		Pečarovci	
Prodajna cena		4.790,00 €		1.000,00 €		19.640,00 €	
Velikost zemljišča	3.656,0	479,0		103,0		1964,0	
Prodajna cena (eur/m2)		10,00 €		9,71 €		10,00 €	
DDV		0,00 €	/	0,00 €	/	0,00 €	/
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	27.03.2023	0,0%	11.04.2024	0,0%	6.06.2024	0,0%
Vmesna prilagoditev (eur/m2)		10,00 €		9,71 €		10,00 €	
Velikost zemljišča (m2)	3.656,0	479,0	0,0%	103,0	0,0%	1964,0	0,0%
Mikro lokacija	61 Šalamenci	Primerljiva	0,0%	Primerljiva	0,0%	Primerljiva	0,0%
Namenska raba	Stavbno zemljišče	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%
Komunalna opremljenost	V bližini, ob parceli, na parceli	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%
Celovitost posesti	Da	Da	0,0%	Da	0,0%	Da	0,0%
Konfiguracija terena	v ravnini	Ravna	0,0%	Ravna	0,0%	Ravna	0,0%
Geo-morfološke posebnosti	Ravno	Ravno	0,0%	Ravna	0,0%	Ravna	0,0%
Primernost za pozidavo	Da	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%
Dostopi/dovozi	Urejeni	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%
Končne prilagoditve			0,0%		0,0%		0,0%
eur/m2		10,00 €		9,71 €		10,00 €	
Vrednost eur/m2	9,9029 €/m2						

Tabela: zaokrožena vrednost zemljišča posamezne parcele

Šifra katastrske občine	Parcela	Površina parcele v m2	Lastništvo	TV	LV
66 Šalamenci	157/2	649	1/1	6.400,00 €	5.300,00 €
67 Šalamenci	175	507	1/4	1.300,00 €	1.000,00 €
68 Šalamenci	181	376	1/2	1.800,00 €	1.500,00 €
69 Šalamenci	182/1	201	1/2	1.000,00 €	800,00 €
70 Šalamenci	182/2	649	1/2	3.200,00 €	2.600,00 €
71 Šalamenci	182/4	1269	1/2	6.300,00 €	5.000,00 €
72 Šalamenci	182/5	5	1/2	25,00 €	20,00 €

SKLEP O OCENJENI VREDNOSTI

Glede na tip in lastnosti ocenjevane nepremičnine in ob upoštevanju ugotovitev analize trga nepremičnin ter vse ostale ugotovitve, smo se odločili, da za ugotovitev vrednosti uporabimo metodo nabavnovrednostni način in način tržnih primerjav.

Predmet ocenjevanja so lastninske pravice na nepremičnini:

Šifra katastrske občine	Parcela	Namenska raba	Dejanska Raba	Lastništvo
61 Šalamenci	95	Najboljša kmetijska zemljišča	Travnik na katerem je silos	1/1
61 Šalamenci	96	Najboljša kmetijska zemljišča	Travnik	1/1
61 Šalamenci	97	Najboljša kmetijska zemljišča	Nadstrešek za spravilo kmet. mehanizacije	1/1
61 Šalamenci	98/1	Najboljša kmetijska zemljišča	Del dvorišča in silosa	1/1
61 Šalamenci	98/2	Najboljša kmetijska zemljišča	Del dvorišča	1/1
61 Šalamenci	157/2	Površine podeželskega naselja	Cesta	1/1
61 Šalamenci	175	Površine podeželskega naselja	Zemljišče pod fermenterjem 2	1/4
61 Šalamenci	181	Površine podeželskega naselja	Zemljišče pod hlevom 307	1/2
61 Šalamenci	182/1	Površine podeželskega naselja	Zemljišče za stavbo in pod trafopostajo	1/2
61 Šalamenci	182/2	Površine podeželskega naselja	Zemljišče pod Bioplinarno	1/2
61 Šalamenci	182/4	Površine podeželskega naselja	Zemljišče pod hlevom 173	1/2
61 Šalamenci	182/5	Površine podeželskega naselja	Cesta	1/2

ki v naravi predstavlja Pripadajoče zemljišče Bioplinarni Knaus in kmetijski objekti na naslovu Šalamenci 58, 9201 Puconci.²

Ocenjena tržna in likvidacijska vrednost lastninskih pravic na ocenjevani nepremičnini na dan vrednotenja 25.2.2025 znaša:

Šifra katastrske občine	Parcela	Površina parcele v m2	Lastništvo	TV	LV
61 Šalamenci	95	8.124	1/1	16.800,00 €	14.000,00 €
62 Šalamenci	96	632	1/1	1.300,00 €	1.000,00 €
63 Šalamenci	97	169	1/1	350,00 €	300,00 €
65 Šalamenci	98/1	3.588	1/1	7.400,00 €	6.100,00 €
64 Šalamenci	98/2	11	1/1	23,00 €	19,00 €
66 Šalamenci	157/2	649	1/1	6.400,00 €	5.300,00 €
67 Šalamenci	175	507	1/4	1.300,00 €	1.000,00 €
68 Šalamenci	181	376	1/2	12.700,00 €	10.500,00 €
69 Šalamenci	182/1	201	1/2	1.000,00 €	800,00 €
70 Šalamenci	182/2	649	1/2	3.200,00 €	2.600,00 €
71 Šalamenci	182/4	1269	1/2	42.900,00 €	35.000,00 €
72 Šalamenci	182/5	5	1/2	25,00 €	20,00 €
Skupaj				93.398,00 €	76.639,00 €

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin
Luka Lah



² Lastniški delež stečajnega dolžnika na Bioplinarni, ki stoji na omenjenem zemljišču je bil ocenjen v cenitvenem poročilu: Cenitev tržne vrednosti in likvidacijske vrednosti premoženja g. Dejana Knavs Bioplinarne KNAUS ter transformatorske postaje postavljene na naslovu Šalamenci 58, 9201 Puconci v osebnem stečaju, ki sva jo izdelala cenilca Željko Markan in Luka Lah.

VIRI IN LITERATURA

- Gradiva za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin (2019). Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- <http://www.cssiska.si/web/predstavitev/>
- Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010)
- Geodetska uprava Republike Slovenije. Različne publikacije in podatki. Dostopno na: <https://e-prostor.gov.si>
- Ekonomsko ogledalo št. 1/2025 UMAR, Dostopno 25.2.2025 na: <https://www.umar.gov.si/>
- Letno poročilo 2023, dostopno 25.2.2025 na: <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/porocila-o-trgu-nepremicnin/>
- Nepremičninska podjetja, agencije in posredniki;
- Spletni portali za oglaševanje nepremičnin in nepremičninske revije;
- EMV (GURS) – Evidenca modelov vrednotenja (dostopno na: <https://eprostor.gov.si/>);
- Statistični urad Republike Slovenije;
- Slikovno gradivo, zemljevidi, ortofoto, geografski izrisi ipd.: <http://maps.google.si/>; aplikacija Google Earth; PISO);
- PEG online, dostopna na: <http://www.peg-online.net/>
- Pšunder et. al, v Sirius 3/2018
- Portal ZVN, dostopen na: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>

IZJAVA OCENJEVALCA

Ocenjevalec izjavljam, da sem v procesu ocenjevanja vrednosti spoštoval uporabo standardov ocenjevanja vrednosti, skladno s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/2010) in spremembe Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št.2/2015, 9. 1. 2015). Ocenjevalec izjavljam, da sem skladno s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti spoštoval tudi prioriteto posameznih standardov ocenjevanja vrednosti ter drugih načel ocenjevanja vrednosti.

Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti določa tri ravni standardov ocenjevanja vrednosti.

Prva raven standardov ocenjevanja vrednosti so:

- Zakon o revidiranju (Uradni list RS, 65/08), Avtentična razlaga določb zakona o revidiranju;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV, 31.1. 2022;
- Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdanina njihovi osnovi;
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti;
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

Druga raven standardov ocenjevanja vrednosti so:

- Strokovno informativno gradivo Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti
- Pojasnila strokovnega sveta Inštituta
- Navodila Strokovnega sveta Inštituta
- Metodološka gradiva in priročniki Inštituta
- Splošno sprejeta pravila stroke ocenjevanja vrednosti v domači in tuji praksi.

Tretja raven standardov ocenjevanja vrednosti so:

- Strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki (doma in v tujini).
- Izjavljam, da sem v procesu ocenjevanja vrednosti spoštoval prvo, drugo in tretjo raven standardov ocenjevanja vrednosti. Ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine je bilo opravljeno v skladu s predpisi Republike Slovenije in skladno z MSOV, ki so veljali na dan izdelave poročila.
- Izvajalec tega poročila izjavljam:
- da so v poročilu prikazane navedbe dejstev v dobri veri ocenjevalca vrednosti in da so pravilne,
- da so analize in sklepi omejeni samo s predpostavkami in pogoji, opisanimi v tem poročilu,
- da ocenjevalec vrednosti nima interesov glede premoženja, ki je predmet poročila,
- da plačilo ocenjevalca vrednosti ni vezano na noben vidik poročila,
- da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu s Kodeksom poklicne etike ocenjevalcevrednosti,
- da sem ocenjevalec osebno pregledal nepremičnino.

Ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine vključuje razkritje vsakega odklona od posebnih zahtev MSOV ter njegovo pojasnitev za tak odklon.

Luka Lah
Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin



PRILOGE

- Zk izpiski