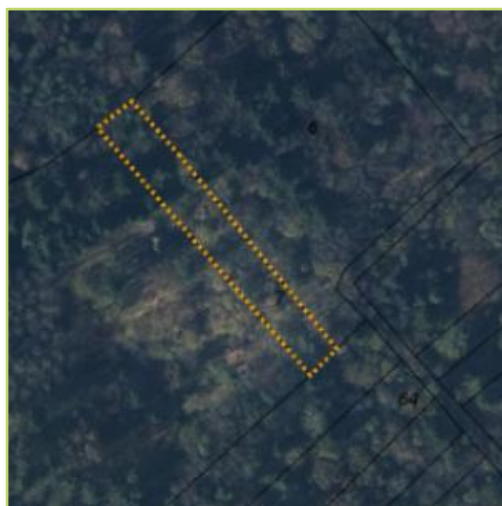


15/2025-2
POROČILO O OCENI TRŽNE VREDNOSTI
PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Kmetijska in Gozdna zemljišča v občini Puconci



KAZALO

UVOD IN IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI	1
PREDMET OCENJEVANJA VREDNOSTI	6
OPIS OKOLJA	6
OPIS OKOLJA	6
OPIS ZEMLJIŠČA	7
OPIS POSAMIČNIH PARCEL	9
PRAVNO STANJE NEPREMIČNINE	27
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
NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	43
<i>Teoretična izhodišča</i>	43
<i>Opis enot primerjave in primerljivih poslov ter izračun tržne vrednosti</i>	44
SKLEP O OCENJENI VREDNOSTI	69
VIRI IN LITERATURA	70
IZJAVA OCENJEVALCA	71
PRILOGE	72

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 do celote 1/1 na nepremičnini:

Šifra katastrske občine	Parcela	Površina parcele v m2	Namenska raba
61	5	4.690	območja gozdnih zemljišč
61	7	1.338	območja gozdnih zemljišč
61	59	1.868	območja gozdnih zemljišč
61	70	8.735	območja gozdnih zemljišč
74	250	4.138	območja gozdnih zemljišč
74	123	709	območja gozdnih zemljišč
61	43	2.120	najboljša kmetijska zemljišča
61	50	1.740	najboljša kmetijska zemljišča
61	487	2.347	najboljša kmetijska zemljišča
61	488	296	najboljša kmetijska zemljišča
61	490	6.752	najboljša kmetijska zemljišča
61	534	8.409	najboljša kmetijska zemljišča
61	1467	2.048	najboljša kmetijska zemljišča
61	1499	2.409	najboljša kmetijska zemljišča
61	489	2.877	najboljša kmetijska zemljišča
61	124	3.631	druga kmetijska zemljišča
74	84	2.326	najboljša kmetijska zemljišča

ki v naravi predstavlja gozdna zemljišča v skupni velikosti 21.487,0 m2 in kmetijska zemljišča v skupni velikosti 34.955,0 m2.

NAMEN OCENJEVANJA PRAVIC NA NEPREMIČNINI

Ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini za potrebe stečajnega postopka.

VRSTA IN OBSEG LASTNINSKE PRAVICE

Lastništvo do 1/1 celote.

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:

tržna vrednost: 88.140,00 eur;
likvidacijska vrednost: 72.290,00 eur.

Tabela: tržna in likvidacijska vrednost posamezne parcele:

Šifra katastrske občine	Parcela	Površina parcele v m ²	Lastništvo	TV	LV
61	5	4.690	1/1	4.530,00 €	3.720,00 €
61	7	1.338	1/1	1.290,00 €	1.060,00 €
61	59	1.868	1/1	1.800,00 €	1.480,00 €
61	70	8.735	1/1	8.440,00 €	6.920,00 €
74	250	4.138	1/1	4.000,00 €	3.280,00 €
74	123	709	1/1	690,00 €	560,00 €
SKUPAJ GOZDNA ZEMLJIŠČA				20.750,00 €	17.020,00 €
61	43	2.120	1/1	3.870,00 €	3.170,00 €
61	50	1.740	1/1	3.180,00 €	2.610,00 €
61	487	2.347	1/1	4.290,00 €	3.520,00 €
61	488	296	1/1	490,00 €	400,00 €
61	490	6.752	1/1	13.950,00 €	11.440,00 €
61	534	8.409	1/1	17.360,00 €	14.240,00 €
61	1467	2.048	1/1	3.740,00 €	3.070,00 €
61	1499	2.409	1/1	4.400,00 €	3.600,00 €
61	489	2.877	1/1	5.250,00 €	4.310,00 €
61	124	3.631	1/1	6.610,00 €	5.420,00 €
74	84	2.326	1/1	4.250,00 €	3.490,00 €
SKUPAJ KMETIJSKA ZEMLJIŠČA				67.390,00 €	55.270,00 €

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, 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 (projektna 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

- 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

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 živel 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).

Opis zemljišča

Zemljišče je v ravnini, pravilne oblike, komunalno ne opremljeno in razpršeno po različnih lokacijah. Podatke o zemljišču smo povzeli iz zemljiške knjige, zemljiškega katastra in spletnega portala iObcina. Podrobnejši opis parcel je podan v Tabeli: Opis zemljišča.

Tabela: Opis zemljišča

Šifra katastrske občine	Parcela	Površina parcele v m ²	Namenska raba	Lastništvo
61	5	4.690	območja gozdnih zemljišč	1/1
61	7	1.338	območja gozdnih zemljišč	1/1
61	59	1.868	območja gozdnih zemljišč	1/1
61	70	8.735	območja gozdnih zemljišč	1/1
74	250	4.138	območja gozdnih zemljišč	1/1
74	123	709	območja gozdnih zemljišč	1/1
61	43	2.120	najboljša kmetijska zemljišča	1/1
61	50	1.740	najboljša kmetijska zemljišča	1/1
61	487	2.347	najboljša kmetijska zemljišča	1/1
61	488	296	najboljša kmetijska zemljišča	1/1
61	490	6.752	najboljša kmetijska zemljišča	1/1
61	534	8.409	najboljša kmetijska zemljišča	1/1
61	1467	2.048	najboljša kmetijska zemljišča	1/1
61	1499	2.409	najboljša kmetijska zemljišča	1/1
61	489	2.877	najboljša kmetijska zemljišča	1/1
61	1499	2.409	najboljša kmetijska zemljišča	1/1
61	124	3.631	druga kmetijska zemljišča	1/1
74	84	2.326	najboljša kmetijska zemljišča	1/1

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

I. STANJE GOZDA:

Izpis podatkov za gozdne parcele:									
Veljavnost podatkov:					2018-2027				
k.o.	61	parc.št.	59						
k.o.	61	parc.št.	5						
k.o.	61	parc.št.	7						
k.o.	61	parc.št.	70						
Skupna površina izbranih parcel:					1,66	ha			

Prevladujoči rastiščno gojitveni razred gozda:	KISLOLJUBNA GRADNOVA BUKOVJA
Prevladujoč gozdni rastiščni tip:	141 - LUZULO - FAGETUM
Prevladujoči rastiščni koeficient:	7
Delež območja Natura 2000 (%):	0

Zasnova sestoja (v %)	DOBRA	96	POMANJKLJIVA	4
Negovanost sestoja (v %)	POMANJKLJIVO NEGOVAN	10	NENEGOVAN	90
Sklep sestoja (v %)	NORMALEN	100		

Razvojne faze gozda (v %):	DEBELJAK	89
	DROGOVNJAK	11

Lesna zaloga (LZ) gozda (v m ³ /ha)	Iglavci	54	Listavci	296	Skupaj	350
Letni prirastek (m ³ /ha/leto)	Iglavci	0	Listavci	0	Skupaj	0

Delež posameznih drevesnih vrst (v % od LZ)									
Smreka	Jelka	Bor	Macesen	Ostali iglavci	Bukev	Hrast	Plemeniti listavci	Drugi trdi listavci	Mehki listavci
2	0	8	0	0	12	20	0	32	25

Mladovje in pomladek	Površina (ha)				0,15
Drevesna sestava pomladka:	Bukev	Hrast	Drugi trdi listavci	Bor	

Izpis podatkov za gozdne parcele:									
Veljavnost podatkov:					2017-2026				
k.o.	74	parc.št.	123						
k.o.	74	parc.št.	250						
Skupna površina izbranih parcel:					0,48	ha			

Prevladujoči rastiščno gojitveni razred gozda:	N/A
Prevladujoč gozdni rastiščni tip:	042 - QUERCO - CARPINETUM VAR. LUZULA
Prevladujoči rastiščni koeficient:	11
Delež območja Natura 2000 (%):	0

Zasnova sestoja (v %)	DOBRA	100
Negovanost sestoja (v %)	POMANJKLJIVO NEGOVAN	100
Sklep sestoja (v %)	NORMALEN	100

Razvojne faze gozda (v %):	DROGOVNJAK	100
----------------------------	------------	-----

Lesna zaloga (LZ) gozda (v m ³ /ha)	Iglavci	9	Listavci	221	Skupaj	230
Letni prirastek (m ³ /ha/leto)	Iglavci	0	Listavci	0	Skupaj	0

Delež posameznih drevesnih vrst (v % od LZ)									
Smreka	Jelka	Bor	Macesen	Ostali iglavci	Bukev	Hrast	Plemeniti listavci	Drugi trdi listavci	Mehki listavci
0	0	3	0	0	0	12	0	40	45

Opis posamičnih parcel

POROČILO O PARCELI iz katastra nepremičnin

parcela:

123

katastrska občina:

74-BREZOVCI

površina parcele po zemljiškem katastru (m2):

709,0

informativna grafična površina parcele (m2):

712,8

50 m merilo 1 : 2000

50 mm



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
BREZOVCI	123	709,0	57	4,00€	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
BREZOVCI	123	gozdna zemljišča	20	93,70	20.....
BREZOVCI	123	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	6,30	10.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
BREZOVCI	123	območja gozdnih zemljišč	30000	100,00

parcela:

250

površina parcele po zemljiškem katastru (m2):

4138,0

katastrska občina:

74-BREZOVCI

informativna grafična površina parcele (m2):

4137,6

Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
BREZOVCI	250	4138,0	58	33,00€	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
BREZOVCI	250	gozdna zemljišča	20	41,20	20.....
BREZOVCI	250	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	58,80	10.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
BREZOVCI	250	območja gozdnih zemljišč	30000	100,00

parcelska:	površina parcele po zemljiškem katastru (m ²):
84	2326,0
katastrska občina:	informativna grafična površina parcele (m ²):
74-BREZOVCI	2327,0



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m ²)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
BREZOVCI	84	2326,0	60	19,00€	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
BREZOVCI	84	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	77,00	10.....
BREZOVCI	84	gozdna zemljišča	20	23,00	20.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
BREZOVCI	84	najboljše kmetijska zemljišča	20100	100,00

parcels:	površina parcele po zemljiškem katastru (m ²):
124	3631,0
katastrska občina:	informativna grafična površina parcele (m ²):
61-ŠALAMENCI	3592,3



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m ²)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	124	3631,0	57	33,00€	ni urejena	14. 09. 2023

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

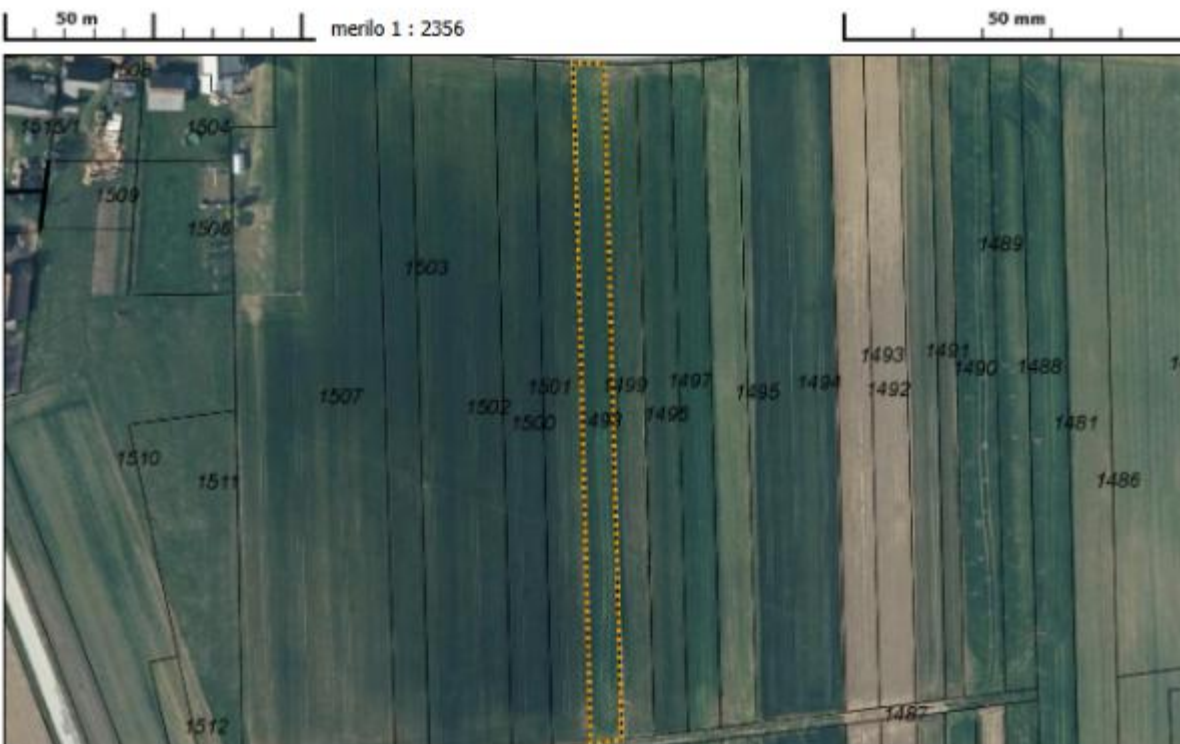
Dejanska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Dejanska raba	Šifra	Delež %	Sestavljene šifre
ŠALAMENCI	124	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	100,00	10.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	124	druga kmetijska zemljišča	20200	100,00

parcela: **1499** površina parcele po zemljiškem katastru (m2): **2409,0**
 katastrska občina: **61-ŠALAMENCI** informativna grafična površina parcele (m2): **2408,8**



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	1499	2409,0	58	21,00€	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	1499	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	100,00	10.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	1499	najboljša kmetijska zemljišča	20100	100,00

parcela: **489**
 površina parcele po zemljiškem katastru (m²): **2877,0**
 katastrska občina: **61-ŠALAMENCI**
 informativna grafična površina parcele (m²): **2870,8**

50 m merilo 1 : 2400 50 mm



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m ²)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	489	2877,0	60	26,00€	ni urejena	14. 09. 2023

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	489	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	100,00	10.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	489	najboljša kmetijska zemljišča	20100	100,00

parcela:

7

površina parcele po zemljiškem katastru (m2):

1338,0

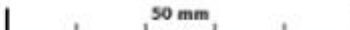
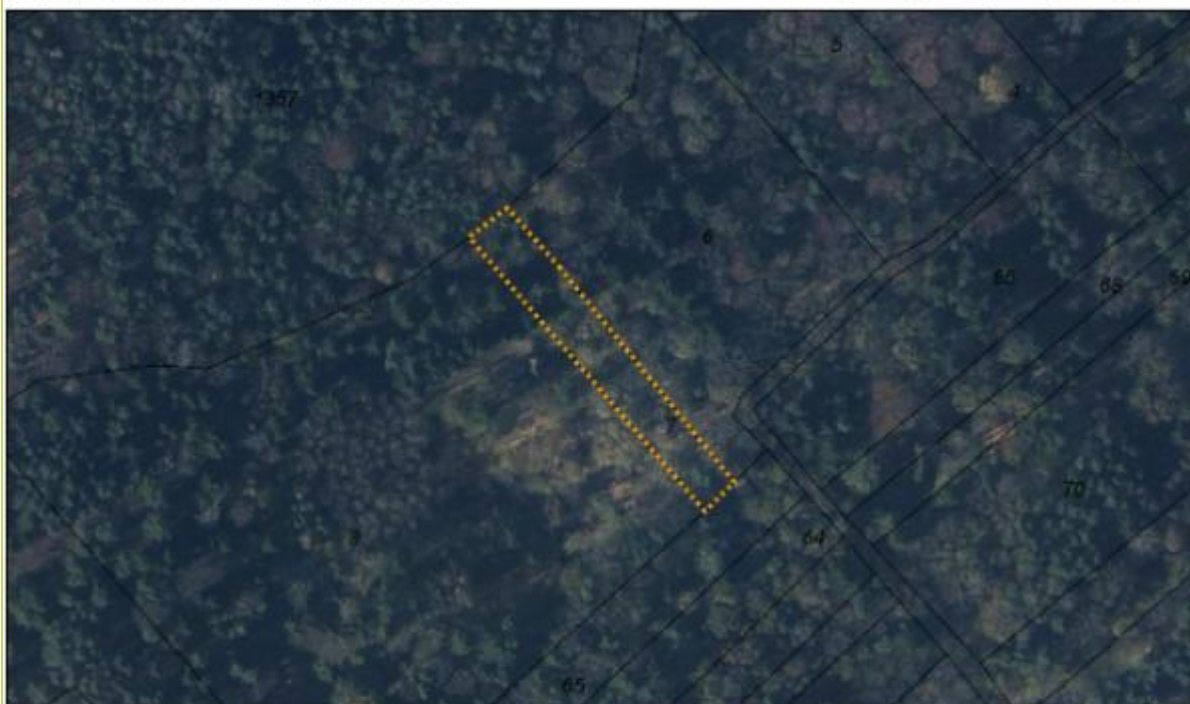
katastrska občina:

61-ŠALAMENCI

informativna grafična površina parcele (m2):

1337,9

 merilo 1 : 2000



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	7	1338,0	49	7,00€	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	7	gozdna zemljišča	20	100,00	20.....

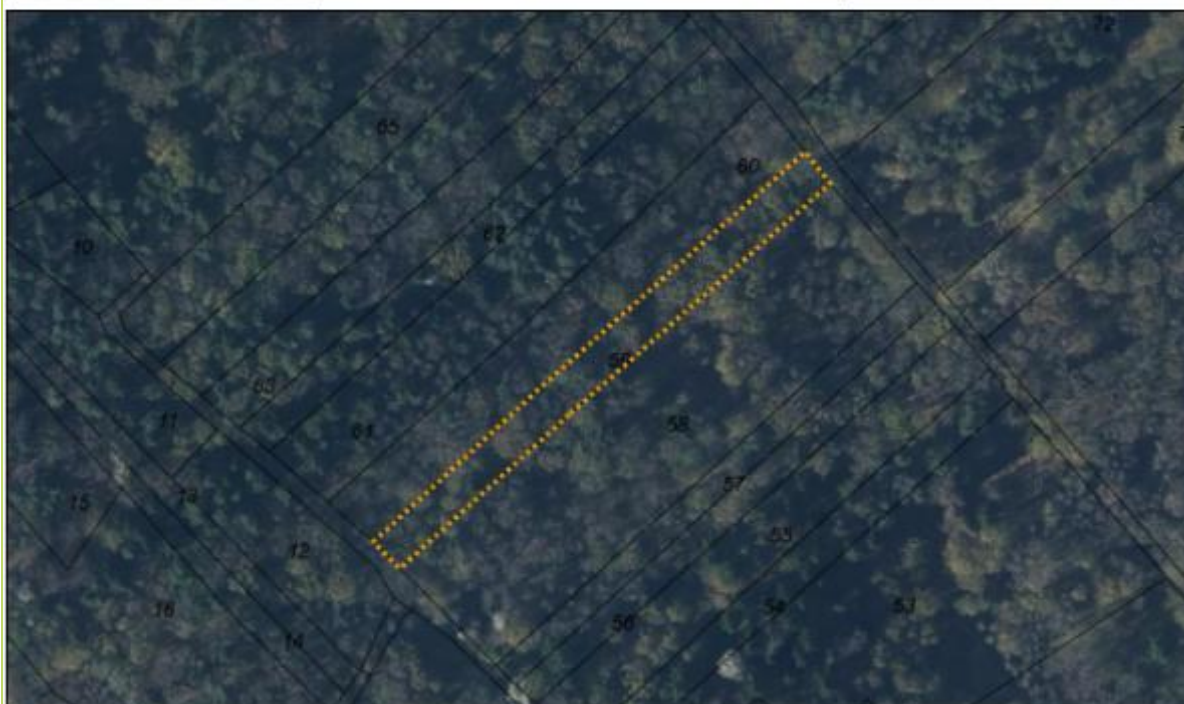
Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	7	območja gozdnih zemljišč	30000	100,00

parcels:	površina parcele po zemljiškem katastru (m2):
59	1866,0
katastrska občina:	informativna grafična površina parcele (m2):
61-ŠALAMENCI	1865,4

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	59	1866,0	49	10,00€	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	59	gozdna zemljišča	20	100,00	20.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	59	območja gozdnih zemljišč	30000	100,00

parcela:

534

površina parcele po zemljiškem katastru (m2):

8409,0

katastrska občina:

61-ŠALAMENCI

informativna grafična površina parcele (m2):

8409,8

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	534	8409,0	57	75,00€	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	534	gozdna zemljišča	20	3,40	20.....
ŠALAMENCI	534	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	96,60	10.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	534	najboljša kmetijska zemljišča	20100	100,00

parcels:	površina parcele po zemljiškem katastru (m ²):
50	1740,0
katastrska občina:	informativna grafična površina parcele (m ²):
61-ŠALAMENCI	1739,6



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m ²)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	50	1740,0	49	13,00€	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	50	gozdna zemljišča	20	26,70	20.....
ŠALAMENCI	50	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	73,30	10.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	50	najboljša kmetijska zemljišča	20100	100,00

parcela:

490

katastrska občina:

61-ŠALAMENCI

površina parcele po zemljiškem katastru (m2):

6752,0

informativna grafična površina parcele (m2):

6751,2

100 m merilo 1 : 2547

50 mm


Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	490	6752,0	60	61,00€	ni urejena	14. 09. 2023

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	490	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	100,00	10.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	490	najboljša kmetijska zemljišča	20100	100,00

parcela: **488**
 katastrska občina: **61-ŠALAMENCI**
 površina parcele po zemljiškem katastru (m²): **296,0**
 informativna grafična površina parcele (m²): **301,2**



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m ²)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	488	296,0	60	2,00€	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	488	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	100,00	10.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	488	najboljša kmetijska zemljišča	20100	100,00

parcela: **487** površina parcele po zemljiškem katastru (m2): **2347,0**
 katastrska občina: **61-ŠALAMENCI** informativna grafična površina parcele (m2): **2346,7**

50 m merilo 1 : 2060

50 mm



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	487	2347,0	60	21,00€	ni urejena	14. 09. 2023

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	487	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	100,00	10.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	487	najboljša kmetijska zemljišča	20100	100,00

parcels:	površina parcele po zemljiškem katastru (m2):
43	2120,0
katastrska občina:	informativna grafična površina parcele (m2):
61-ŠALAMENCI	2119,6



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	43	2120,0	49	24,00€	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	43	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	96,60	10.....
ŠALAMENCI	43	intenzivni sadovnjak	15	3,40	15.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	43	najboljše kmetijska zemljišča	20100	100,00

parcela:
1467
 katastrska občina:
61-ŠALAMENCI

površina parcele po zemljiškem katastru (m2):
2048,0
 informativna grafična površina parcele (m2):
 2047,9



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	1467	2048,0	60	18,00€	ni urejena	29. 05. 2022

Lastniki parcel (KN):

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

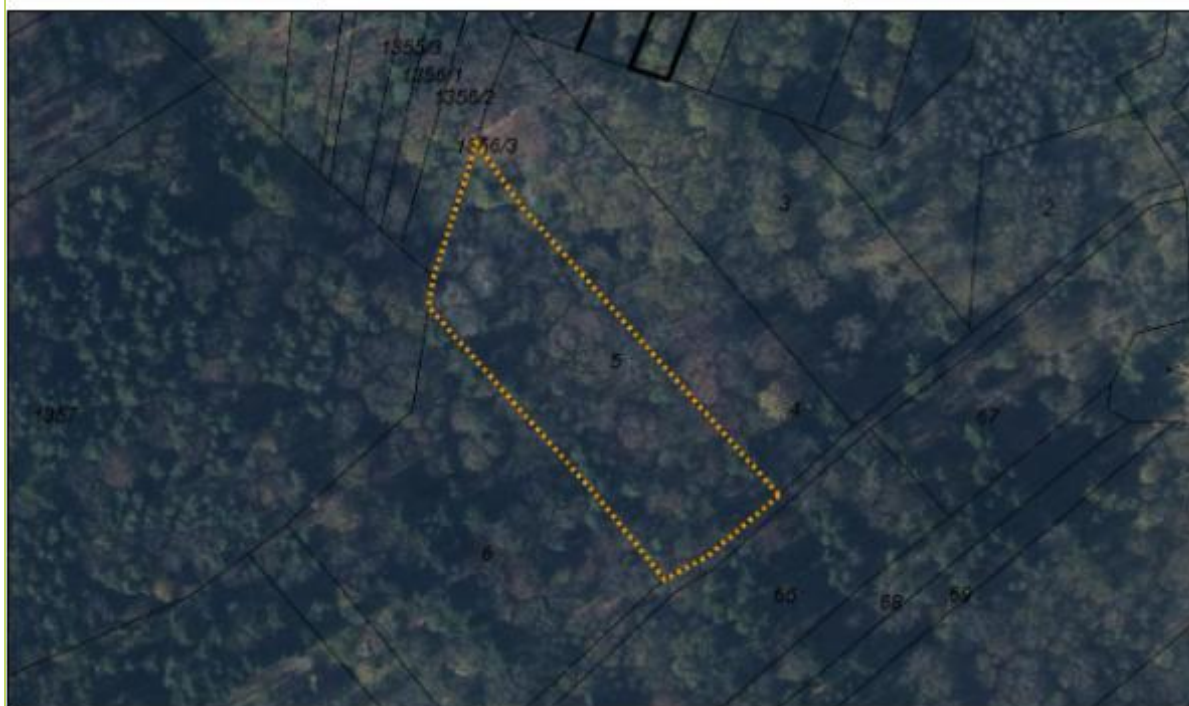
Dejanska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Dejanska raba	Šifra	Delež %	Sestavljene šifre
ŠALAMENCI	1467	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	100,00	10.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	1467	najboljša kmetijska zemljišča	20100	100,00

parcels:	površina parcele po zemljiškem katastru (m2):
5	4690,0
katastrska občina:	informativna grafična površina parcele (m2):
61-ŠALAMENCI	4689,3



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
ŠALAMENCI	5	4690,0	49	25,00€	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	5	gozdna zemljišča	20	100,00	20.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
ŠALAMENCI	5	območja gozdnih zemljišč	30000	100,00

parcels:	površina parcele po zemljiškem katastru (m2):
124	2989,0
katastrska občina:	informativna grafična površina parcele (m2):
74-BREZOVCI	2984,6



Osnovni podatki o parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Površina (m2)	Boniteta	Kat. dohodek	Upravni status	Datum spr.
BREZOVCI	124	2989,0	57	26,00€	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
BREZOVCI	124	nedoločena raba	90	3,00	90
BREZOVCI	124	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	10	93,30	10.....
BREZOVCI	124	gozdna zemljišča	20	3,70	20.....

Namenska raba na parceli (KN):

Ime KO	Parcela	Namenska raba	Šifra	Delež %
BREZOVCI	124	najboljše kmetijska zemljišča	20100	100,00

Pravno stanje nepremičnine

Dejan Knaus v osebnem stečaju, Šalamenci 58, 9201 Šalamenci je lastnik do 1/1 celote nepremičnine z ZK podatki:

katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 7 (ID 869532)
 katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 5 (ID 2884975)
 katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 43 (ID 4396008)
 katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 50 (ID 5068082)
 katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 59 (ID 3388936)
 katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 70 (ID 4061253)
 katastrska občina 74 BREZOVCI parcela 84 (ID 4805748)
 katastrska občina 74 BREZOVCI parcela 124 (ID 1950089)
 katastrska občina 74 BREZOVCI parcela 123 (ID 4973581)
 katastrska občina 74 BREZOVCI parcela 250 (ID 4302534)
 katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 487 (ID 4395171)
 katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 488 (ID 197657)
 katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 489 (ID 1707526)
 katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 490 (ID 1708394)
 katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 534 (ID 1708395)
 katastrska občina 61 ŠALAMENCI parcela 1467 (ID 3045776)

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 1499 (ID 1534278)

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
	15605725 15.04.2013 09:46:15 - vknjižena neprava stvarna služnost	TELEKOM SLOVENIJE, d.d.	
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

Nepremičnino ocenjujemo prosto bremen.

EKONOMIKA TRGA NEPREMIČNIN

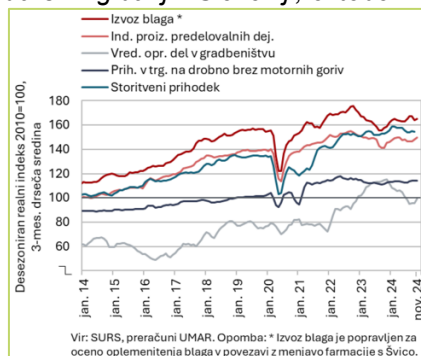
Makroanaliza gospodarstva

Kazalniki razpoloženja za evrsko območje in Nemčijo so se v zadnjem četrletju 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 četrletjih 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).

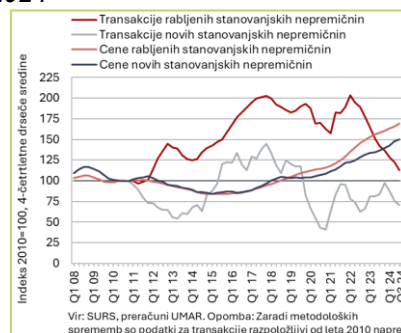
Graf: *Aktivnost v gradbeništvu, november 2024*



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).

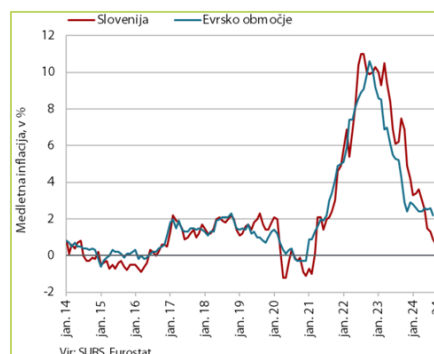
Graf: Nepremičnine, 2. četrletje 2024



Cene

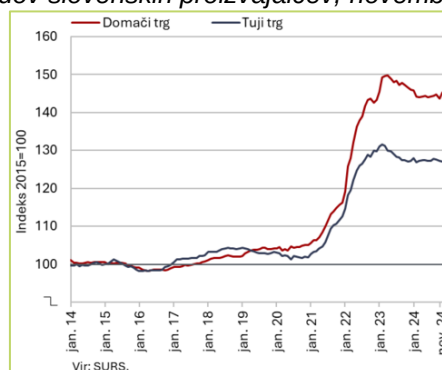
Medletna inflacija se je decembra 2024 kljub mesečnemu znižanju ponovno nekoliko povišala (na 1,9 %), a je bila za več kot polovico nižja kot konec leta 2023 (4,2 %). K ponovno nekoliko višji medletni inflaciji je pomembno prispevala nižja osnova ob pocenitvi naftnih derivatov konec leta 2023, decembra 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 četrtnino 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).

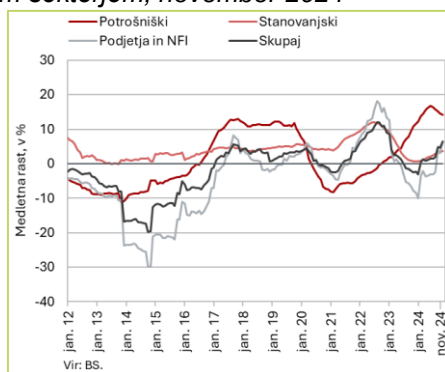
Graf: Cene industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev, november 2024



Kreditni 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).

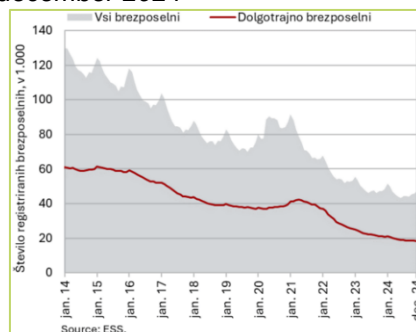
Graf: Krediti domačim nebančnim sektorjem, november 2024



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.

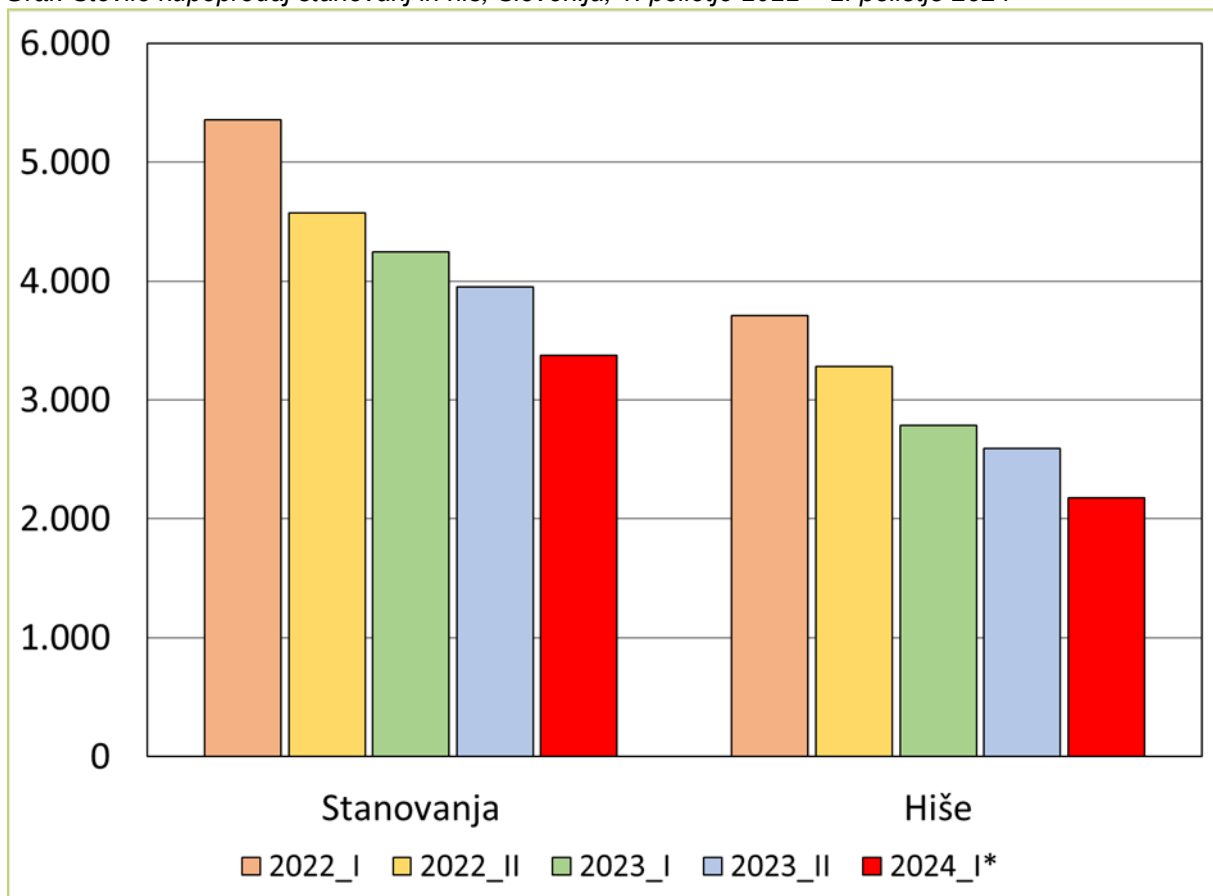
Ob še vedno nezadostni ponudbi novih stanovanj v največjih mestih je glavni razlog za rast cen še zmeraj veliko plačilno sposobno povpraševanje na strani bogatejšega sloja, ki pri nas v največji meri vlaga presežke denarja v stanovanjske nepremičnine. Poleg rekordnih prihrankov prebivalstva, v prvi vrsti 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*

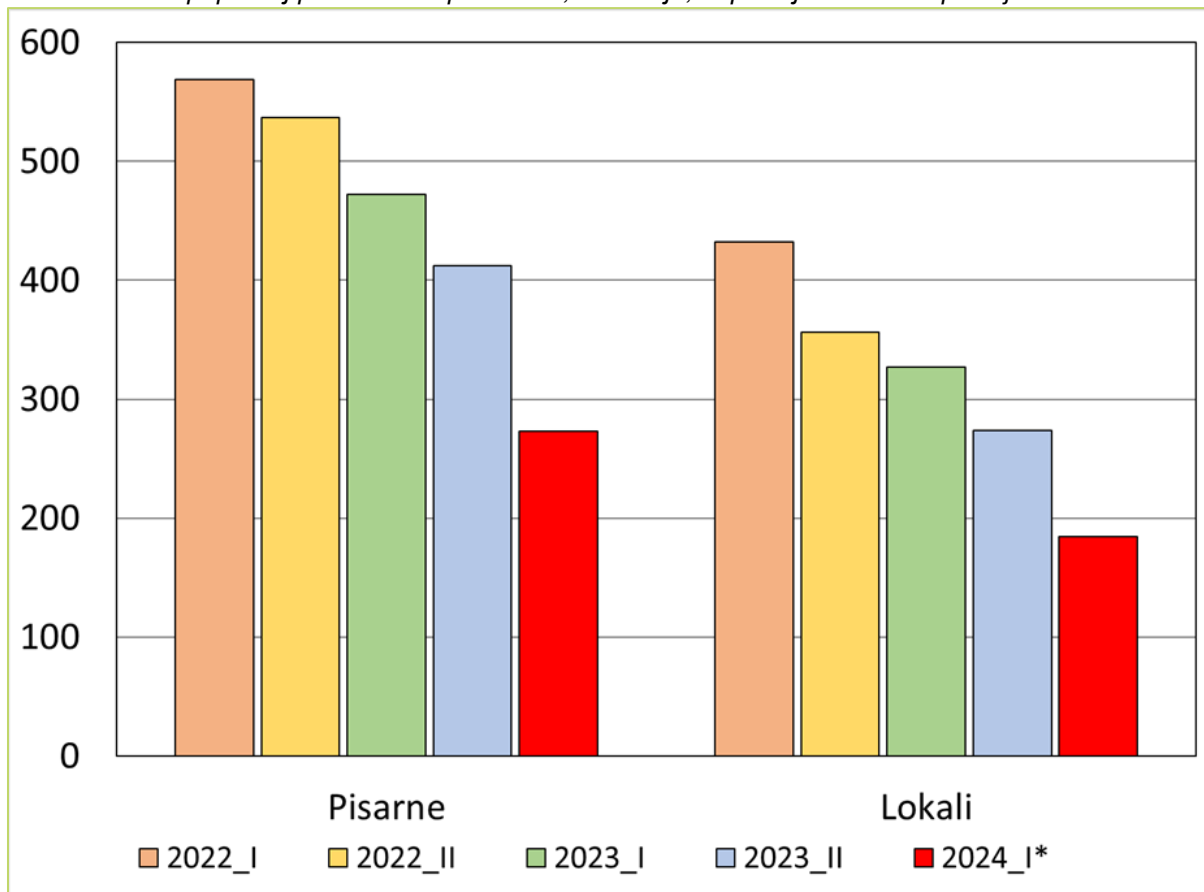


* Število kupoprodaj za prvo polletje 2024 je ocenjeno na izkušnjeni podlagi, glede na preliminarne podatke. Predvideno je, da bo končno število prodaj stanovanj za prvo polletje 2024 še za 5 odstotkov večje, hiš pa za 2 odstotka.

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*

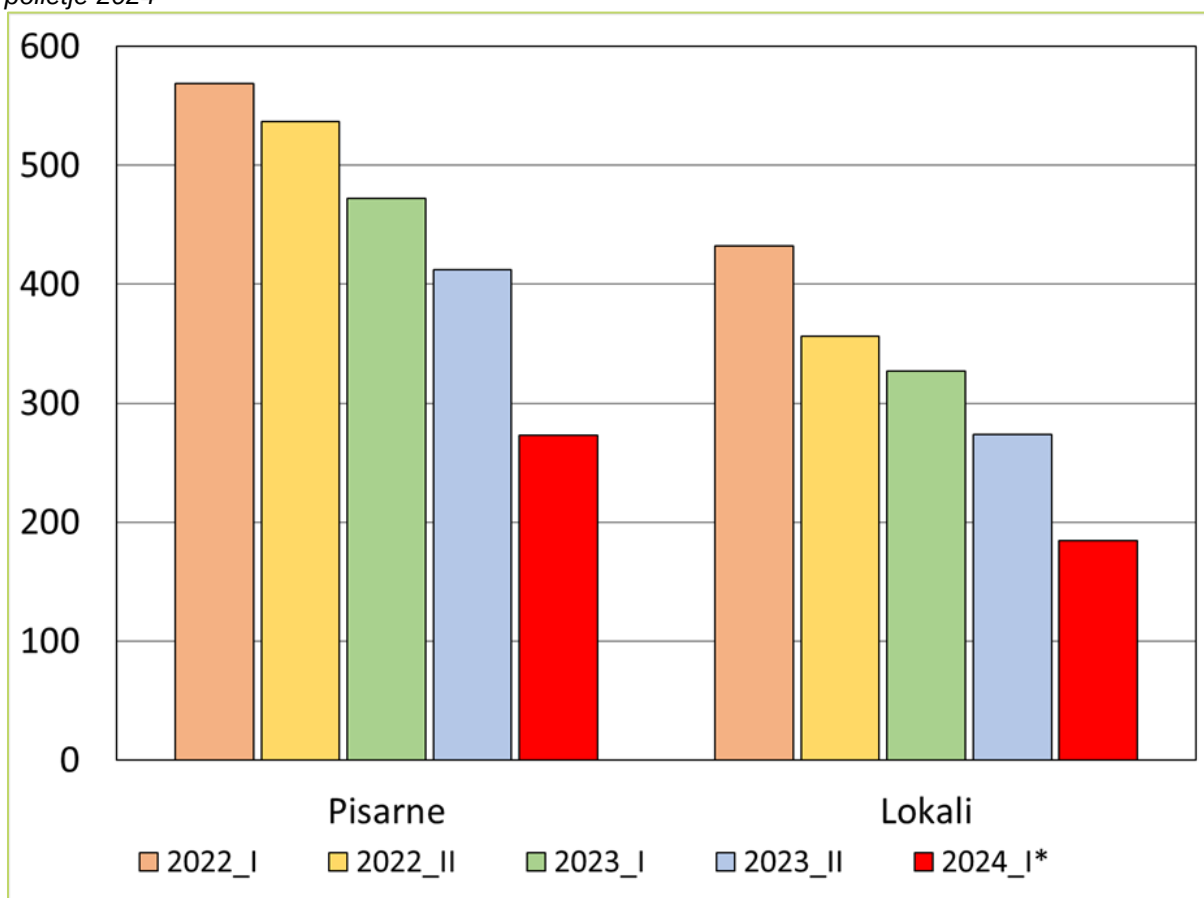


* Število kupoprodaj za prvo polletje 2024 je ocenjeno na izkuštevni podlagi, glede na preliminarne podatke. Predvideno je, da bo končno število prodaj pisarn za prvo polletje 2024 še za 3 odstotke večje.

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 njhova 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:

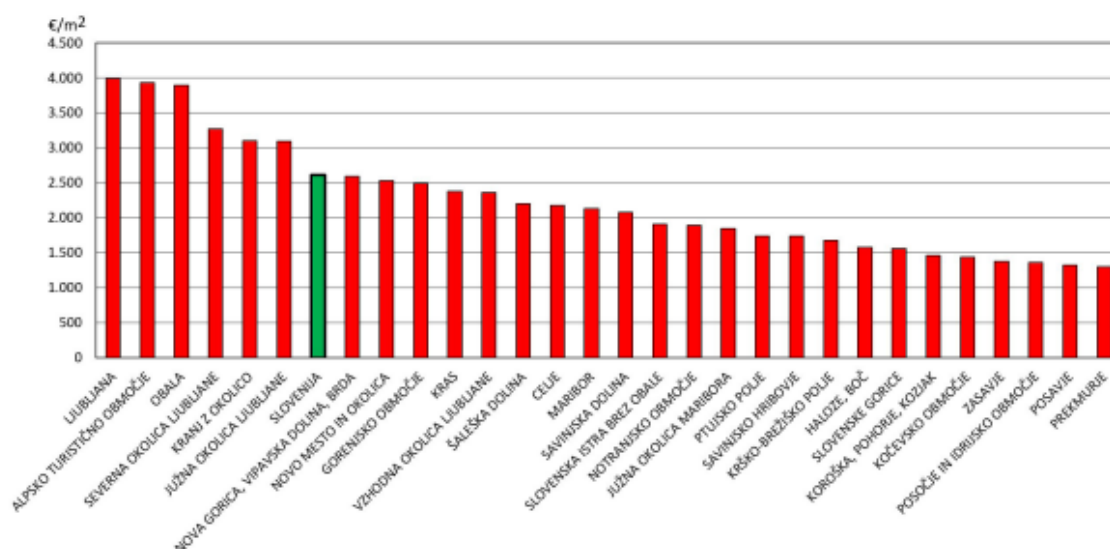
- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo več-stanovanjskih zgradb, zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb in zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, ne glede na njihov upravno-pravni status oziroma na komunalno opremljenost 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 LENDAVALA	1.288	36	22.984	244
LAO LENDAVALA	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 LENDAVALA	16	770	1.040	1.300	1979	50
LAO LENDAVALA	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

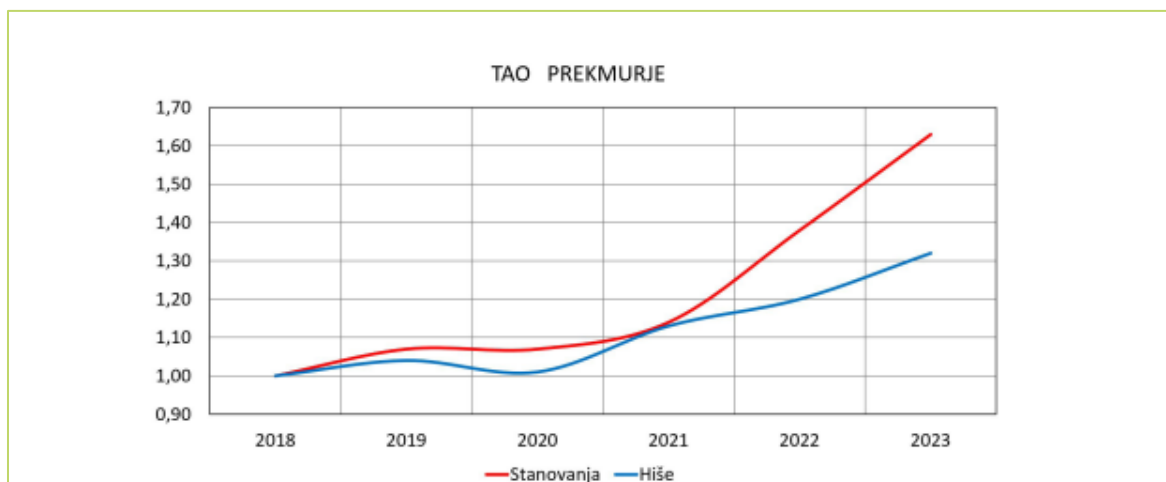
Preglednica: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Prekmurje, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	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 računsko 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 kmetijskega in gozdnega zemljišča smo se odločili, da bomo uporabili metodo Način tržnih primerjav.

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 ocenjevane 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 zapolembe, 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 ocenjevane 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 ocenjevane nepremičnine in stavbnih zemljišč v okolici ocenjevane 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 [m2]	Cena na kvadratni meter [€/m2]
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)

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.

Izvoz

Posel 834822

Podatki ETN
Podatki GV

Podatki o poslu

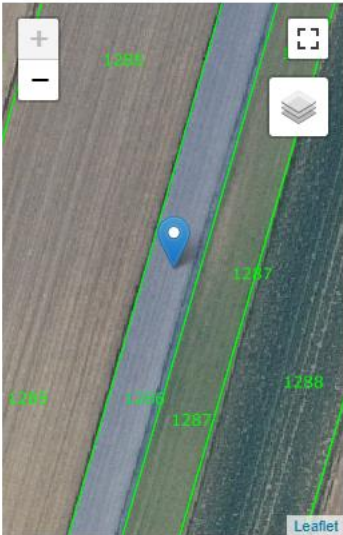
ID posla	834822
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	13.09.2024
Datum uveljavitve posla	17.10.2024
Datum zadnje spremembe	24.10.2024
Datum uvoza posla v platformo	28.10.2024
Datum zadnje posodobitve na platformi	04.03.2025
Pogodbena bruto vrednost	6.240 €
Pogodbena neto vrednost i	6.240 €

Vsebina posla

Nepremičnina	Korigirana površina i	Pogodbena površina
77-1286 - PUCONCI, PUCONCI Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 2.311,00 m ²	2.311,00 m ²	2.311,00 m ²

Vir podatkov ETN, analiza ARVI0, pridobljeno dne 03.03.2025

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVI0

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVI0

Posel 892948

Izvoz

Podatki ETN

Podatki o poslu

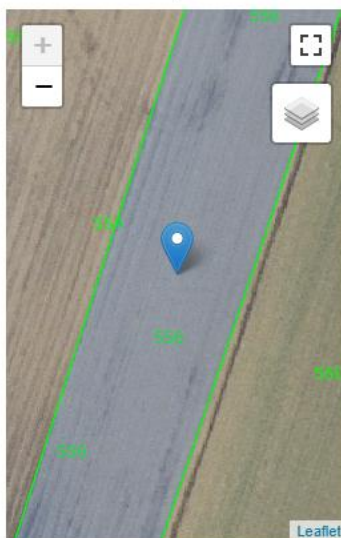
ID posla	892948
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	25.11.2024
Datum uveljavitve posla	05.02.2025
Datum zadnje spremembe	12.02.2025
Datum uvoza posla v platformo	17.02.2025
Datum zadnje posodobitve na platformi	04.03.2025
Pogodbena bruto vrednost	5.000 €
Pogodbena neto vrednost 	5.000 €

Vsebina posla

Nepremičnina	Korigirana površina 	Pogodbena površina
61-556 - ŠALAMENCI, PUCONCI Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik), površina parcele 3.370,00 m²	3.370,00 m²	3.370,00 m²

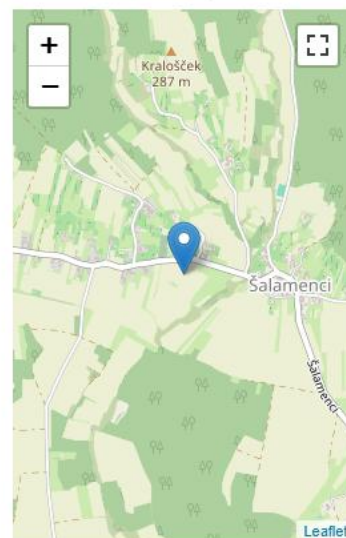
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 03.03.2025

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Posel 894318

[Izvoz](#)

Podatki ETN

Podatki o poslu

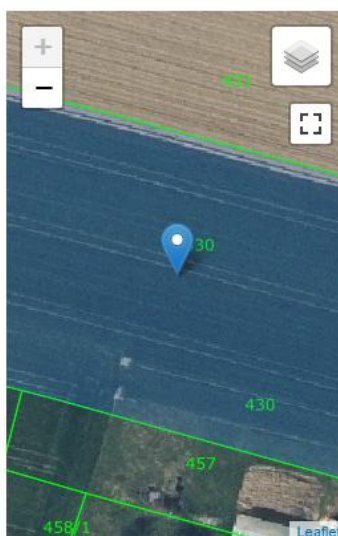
ID posla	894318
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	16.12.2024
Datum uveljavitve posla	06.02.2025
Datum zadnje spremembe	13.02.2025
Datum uvoza posla v platformo	17.02.2025
Datum zadnje posodobitve na platformi	04.03.2025
Pogodbena bruto vrednost	23.880 €
Pogodbena neto vrednost ⓘ	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

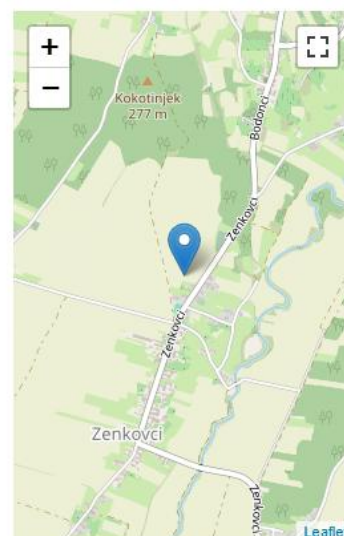
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 03.03.2025

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Posel 896173

[Izvoz](#)

Podatki ETN

Podatki o poslu

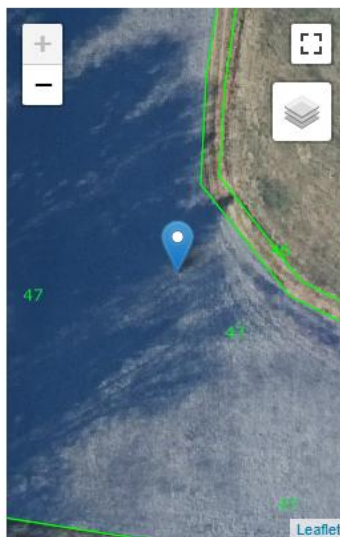
ID posla	896173
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	02.12.2024
Datum uveljavitve posla	19.02.2025
Datum zadnje spremembe	26.02.2025
Datum uvoza posla v platformo	03.03.2025
Datum zadnje posodobitve na platformi	04.03.2025
Pogodbena bruto vrednost	13.695 €
Pogodbena neto vrednost 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

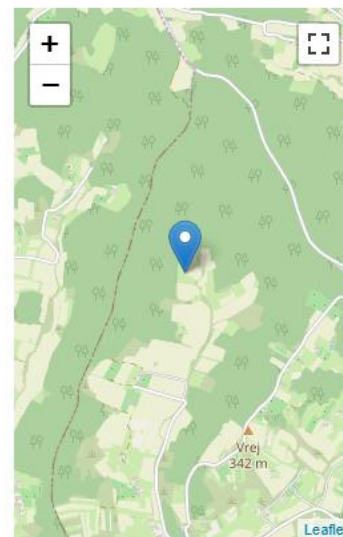
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 03.03.2025

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Posel 896918

[Izvoz](#)

Podatki ETN

Podatki o poslu

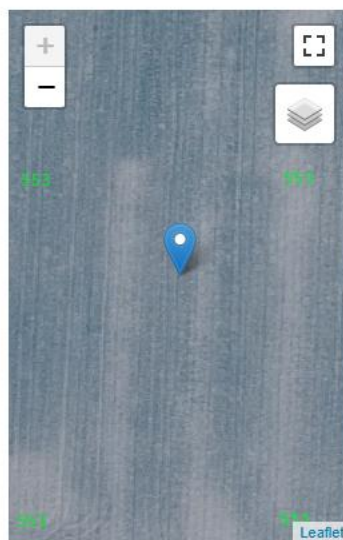
ID posla	896918
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	15.01.2025
Datum uveljavitve posla	20.02.2025
Datum zadnje spremembe	27.02.2025
Datum uvoza posla v platformo	03.03.2025
Datum zadnje posodobitve na platformi	04.03.2025
Pogodbena bruto vrednost	26.000 €
Pogodbena neto vrednost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

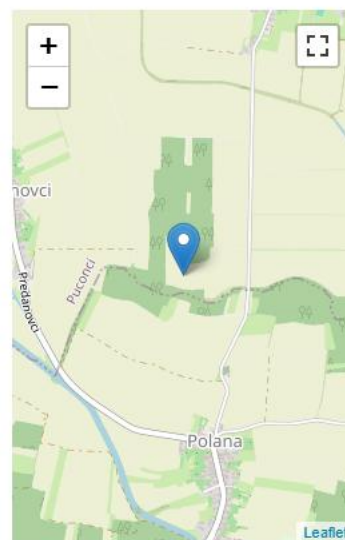
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 03.03.2025

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Posel 883645

Izvo:

Podatki ETN

Podatki o poslu

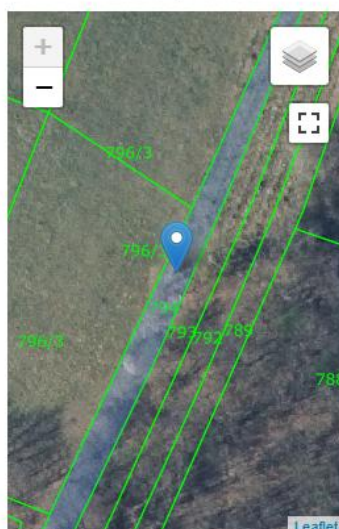
ID posla	883645
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	10.10.2024
Datum uveljavitve posla	19.11.2024
Datum zadnje spremembe	26.11.2024
Datum uvoza posla v platformo	02.12.2024
Datum zadnje posodobitve na platformi	04.03.2025
Pogodbena bruto vrednost	3.600 €
Pogodbena neto vrednost ⓘ	3.600 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
Opombe o poslu	/

Vsebina posla

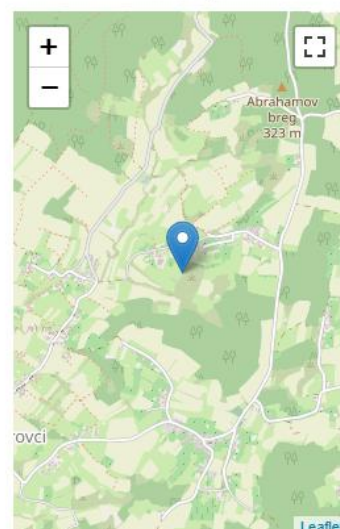
Nepremičnina	Korigirana površina ⓘ	Pogodbena površina
54-794 - PEČAROVCI, PUCONCI Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 943,00 m²	943,00 m²	943,00 m²
54-789 - PEČAROVCI, PUCONCI Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 666,00 m²	666,00 m²	666,00 m²
54-790 - PEČAROVCI, PUCONCI Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 295,00 m²	295,00 m²	295,00 m²
54-791 - PEČAROVCI, PUCONCI Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 289,00 m²	289,00 m²	289,00 m²
54-792 - PEČAROVCI, PUCONCI Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 624,00 m²	624,00 m²	624,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 03.03.2025

Ortofoto posnetek



Lokacija



Posel 883544

[Izvo](#)

Podatki ETN

Podatki GV

Podatki o poslu

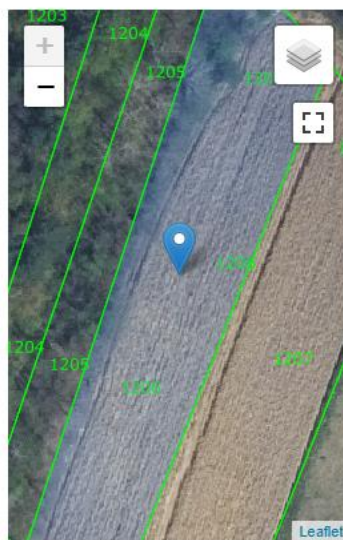
ID posla	883544
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	27.09.2024
Datum uveljavitve posla	19.11.2024
Datum zadnje spremembe	26.11.2024
Datum uvoza posla v platformo	02.12.2024
Datum zadnje posodobitve na platformi	04.03.2025
Pogodbena bruto vrednost	2.670 €
Pogodbena neto vrednost 	2.670 €

Vsebina posla

Nepremičnina	Korigirana površina 	Pogodbena površina
92-1206 - MORAVCI, MORAVSKE TOPLICE Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 1780,00 m²	1780,00 m²	1780,00 m²

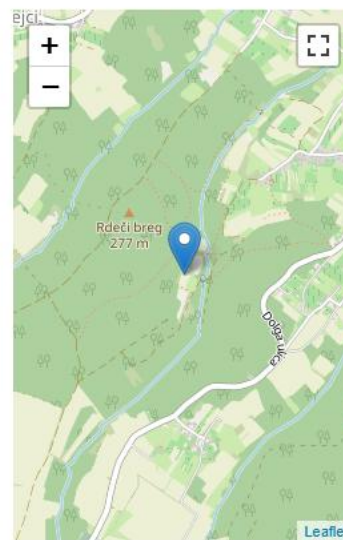
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 03.03.2025

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Posel 894135

[Izvo](#)

Podatki ETN

Podatki o poslu

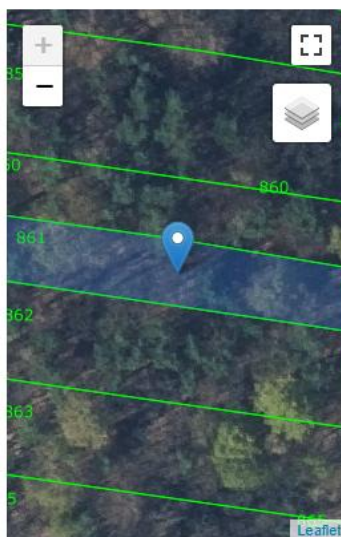
ID posla	894135
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	10.12.2024
Datum uveljavitve posla	06.02.2025
Datum zadnje spremembe	13.02.2025
Datum uvoza posla v platformo	17.02.2025
Datum zadnje posodobitve na platformi	04.03.2025
Pogodbena bruto vrednost	5.000 €
Pogodbena neto vrednost 	5.000 €

Vsebina posla

Nepremičnina	Korigirana površina 	Pogodbena površina
60-861 - VANEČA, PUČONCI Zemljišče za gozdno rabo (gozd), površina parcele 4.293,00 m ²	4.293,00 m ²	4.293,00 m ²

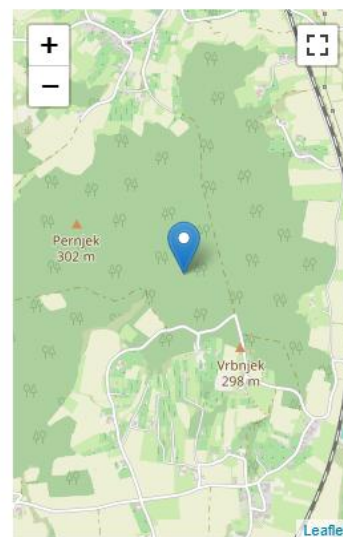
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 03.03.2025

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Posel 894145

Izvo:

Podatki ETN

Podatki o poslu

ID posla	894145
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	10.12.2024
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	10.000 €
Pogodbena neto vrednost ⓘ	10.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
Opombe o poslu	/

Vsebina posla

Nepremičnina	Korigirana površina ⓘ	Pogodbena površina
41-176 - MAČKOVCI, PUCONCI Zemljišče za gozdno rabo (gozd), površina parcele 4.861,00 m²	4.861,00 m²	4.861,00 m²
60-860 - VANEČA, PUCONCI Zemljišče za gozdno rabo (gozd), površina parcele 3.972,00 m²	3.972,00 m²	3.972,00 m²

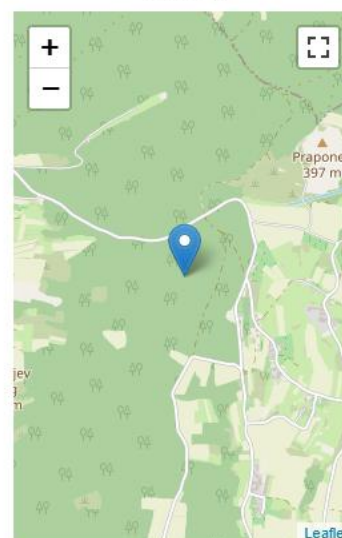
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 03.03.2025

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Posel 897195

Izvo

Podatki ETN

Podatki o poslu

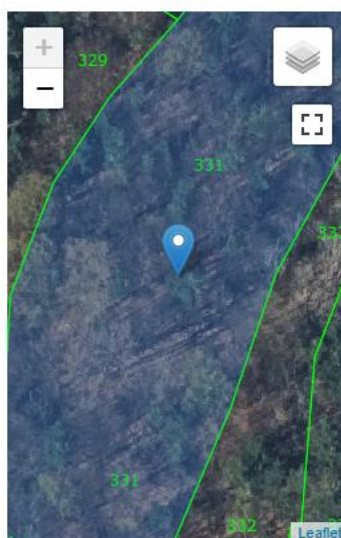
ID posla	897195
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	24.12.2024
Datum uveljavitve posla	20.02.2025
Datum zadnje spremembe	27.02.2025
Datum uvoza posla v platformo	03.03.2025
Datum zadnje posodobitve na platformi	04.03.2025
Pogodbena bruto vrednost	3.000 €
Pogodbena neto vrednost ⓘ	3.000 €

Vsebina posla

Nepremičnina	Korigirana površina ⓘ	Pogodbena površina
42-331 - PROSEČKA VAS, PUCONCI Zemljišče za gozdno rabo (gozd), površina parcele 4.988,00 m²	4.988,00 m²	4.988,00 m²

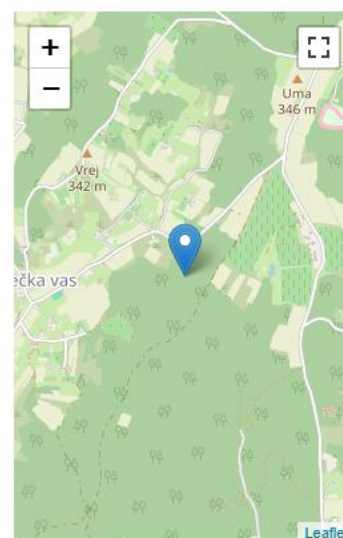
Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 03.03.2025

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVIO

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO

Tabela: Prikaz podrobnosti izvedene ocene vrednosti parcele št. 43

	OCENJEVANA	Primerljiva A	Prilag.	Primerljiva B	Prilag.	Primerljiva C	Prilag.
Id posla		834822		883544		883645	
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024		27.09.2024		10.10.2024	
Lokacija	Puconci	Puconci		Puconci		Puconci	
Tip nepremičnine	Kmetijsko 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	Puconci		Moravci		Pečarovci	
Prodajna cena		6.239,70 €		2.670,00 €		3.600,00 €	
Velikost zemljišča	2.120,0	2311,0		1780,0		2817,0	
Prodajna cena (eur/m2)		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
DDV		0,00 €	/	0,00 €	/	0,00 €	/
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024	0,0%	27.09.2024	0,0%	10.10.2024	0,0%
Vmesna prilagoditev (eur/m2)		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
Velikost zemljišča (m2)	2.120,0	2311,0	0,0%	1780,0	0,0%	2817,0	0,0%
Mikro lokacija	parcela št. 43	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	Ne	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		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
Vrednost eur/m2	1,8260 €/m2						
Vrednost lastniškega deleža v eur	3.871,09 €						
Zaokrožena tržna vrednost lastniškega deleža v eur	3.870,00 €						
Vrednost lastniškega deleža v eur	3.170,00 €						

Tabela: Prikaz podrobnosti izvedene ocene vrednosti parcele št. 50

	OCENJEVANA	Primerljiva A	Prilag.	Primerljiva B	Prilag.	Primerljiva C	Prilag.
Id posla		834822		883544		883645	
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024		27.09.2024		10.10.2024	
Lokacija	Puconci	Puconci		Puconci		Puconci	
Tip nepremičnine	Kmetijsko 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	Puconci		Moravci		Pečarovci	
Prodajna cena		6.239,70 €		2.670,00 €		3.600,00 €	
Velikost zemljišča	1.740,0	2311,0		1780,0		2817,0	
Prodajna cena (eur/m2)		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
DDV		0,00 €	/	0,00 €	/	0,00 €	/
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024	0,0%	27.09.2024	0,0%	10.10.2024	0,0%
Vmesna prilagoditev (eur/m2)		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
Velikost zemljišča (m2)	1.740,0	2311,0	0,0%	1780,0	0,0%	2817,0	0,0%
Mikro lokacija	parcela št. 50	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	Ne	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		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
Vrednost eur/m2	1,8260 €/m2						
Vrednost lastniškega deleža v eur	3.177,21 €						
Zaokrožena tržna vrednost lastniškega deleža v eur	3.180,00 €						
Vrednost lastniškega deleža v eur	2.610,00 €						

Tabela: Prikaz podrobnosti izvedene ocene vrednosti parcele št. 487

	OCENJEVANA	Primerljiva A	Prilag.	Primerljiva B	Prilag.	Primerljiva C	Prilag.
Id posla		834822		883544		883645	
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024		27.09.2024		10.10.2024	
Lokacija	Puconci	Puconci		Puconci		Puconci	
Tip nepremičnine	Kmetijsko 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	Puconci		Moravci		Pečarovci	
Prodajna cena		6.239,70 €		2.670,00 €		3.600,00 €	
Velikost zemljišča	2.347,0	2311,0		1780,0		2817,0	
Prodajna cena (eur/m2)		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
DDV		0,00 €	/	0,00 €	/	0,00 €	/
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024	0,0%	27.09.2024	0,0%	10.10.2024	0,0%
Vmesna prilagoditev (eur/m2)		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
Velikost zemljišča (m2)	2.347,0	2311,0	0,0%	1780,0	0,0%	2817,0	0,0%
Mikro lokacija	parcela št. 487	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	Ne	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		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
Vrednost eur/m2	1,8260 €/m2						
Vrednost lastniškega deleža v eur	4.285,59 €						
Zaokrožena tržna vrednost lastniškega deleža v eur	4.290,00 €						
Vrednost lastniškega deleža v eur	3.520,00 €						

Tabela: Prikaz podrobnosti izvedene ocene vrednosti parcele št. 1467

	OCENJEVANA	Primerljiva A	Prilag.	Primerljiva B	Prilag.	Primerljiva C	Prilag.
Id posla		834822		883544		883645	
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024		27.09.2024		10.10.2024	
Lokacija	Puconci	Puconci		Puconci		Puconci	
Tip nepremičnine	Kmetijsko 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	Puconci		Moravci		Pečarovci	
Prodajna cena		6.239,70 €		2.670,00 €		3.600,00 €	
Velikost zemljišča	2.048,0	2311,0		1780,0		2817,0	
Prodajna cena (eur/m2)		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
DDV		0,00 €	/	0,00 €	/	0,00 €	/
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024	0,0%	27.09.2024	0,0%	10.10.2024	0,0%
Vmesna prilagoditev (eur/m2)		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
Velikost zemljišča (m2)	2.048,0	2311,0	0,0%	1780,0	0,0%	2817,0	0,0%
Mikro lokacija	parcela št. 1467	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	Ne	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		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
Vrednost eur/m2	1,8260 €/m2						
Vrednost lastniškega deleža v eur	3.739,62 €						
Zaokrožena tržna vrednost lastniškega deleža v eur	3.740,00 €						
Vrednost lastniškega deleža v eur	3.070,00 €						

Tabela: Prikaz podrobnosti izvedene ocene vrednosti parcele št. 1499

	OCENJEVANA	Primerljiva A	Prilag.	Primerljiva B	Prilag.	Primerljiva C	Prilag.
Id posla		834822		883544		883645	
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024		27.09.2024		10.10.2024	
Lokacija	Puconci	Puconci		Puconci		Puconci	
Tip nepremičnine	Kmetijsko 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	Puconci		Moravci		Pečarovci	
Prodajna cena		6.239,70 €		2.670,00 €		3.600,00 €	
Velikost zemljišča	2.409,0	2311,0		1780,0		2817,0	
Prodajna cena (eur/m2)		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
DDV		0,00 €	/	0,00 €	/	0,00 €	/
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024	0,0%	27.09.2024	0,0%	10.10.2024	0,0%
Vmesna prilagoditev (eur/m2)		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
Velikost zemljišča (m2)	2.409,0	2311,0	0,0%	1780,0	0,0%	2817,0	0,0%
Mikro lokacija	parcela št. 1499	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	Ne	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		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
Vrednost eur/m2	1,8260 €/m2						
Vrednost lastniškega deleža v eur	4.398,80 €						
Zaokrožena tržna vrednost lastniškega deleža v eur	4.400,00 €						
Vrednost lastniškega deleža v eur	3.600,00 €						

Tabela: Prikaz podrobnosti izvedene ocene vrednosti parcele št. 489

	OCENJEVANA	Primerljiva A	Prilag.	Primerljiva B	Prilag.	Primerljiva C	Prilag.
Id posla		834822		883544		883645	
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024		27.09.2024		10.10.2024	
Lokacija	Puconci	Puconci		Puconci		Puconci	
Tip nepremičnine	Kmetijsko 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	Puconci		Moravci		Pečarovci	
Prodajna cena		6.239,70 €		2.670,00 €		3.600,00 €	
Velikost zemljišča	2.877,0	2311,0		1780,0		2817,0	
Prodajna cena (eur/m2)		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
DDV		0,00 €	/	0,00 €	/	0,00 €	/
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024	0,0%	27.09.2024	0,0%	10.10.2024	0,0%
Vmesna prilagoditev (eur/m2)		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
Velikost zemljišča (m2)	2.877,0	2311,0	0,0%	1780,0	0,0%	2817,0	0,0%
Mikro lokacija	parcela št. 489	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	Ne	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		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
Vrednost eur/m2	1,8260 €/m2						
Vrednost lastniškega deleža v eur	5.253,36 €						
Zaokrožena tržna vrednost lastniškega deleža v eur	5.250,00 €						
Vrednost lastniškega deleža v eur	4.310,00 €						

Tabela: Prikaz podrobnosti izvedene ocene vrednosti parcele št. 84

	OCENJEVANA	Primerljiva A	Prilag.	Primerljiva B	Prilag.	Primerljiva C	Prilag.
Id posla		834822		883544		883645	
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024		27.09.2024		10.10.2024	
Lokacija	Puconci	Puconci		Puconci		Puconci	
Tip nepremičnine	Kmetijsko 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	Puconci		Moravci		Pečarovci	
Prodajna cena		6.239,70 €		2.670,00 €		3.600,00 €	
Velikost zemljišča	2.326,0	2311,0		1780,0		2817,0	
Prodajna cena (eur/m2)		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
DDV		0,00 €	/	0,00 €	/	0,00 €	/
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024	0,0%	27.09.2024	0,0%	10.10.2024	0,0%
Vmesna prilagoditev (eur/m2)		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
Velikost zemljišča (m2)	2.326,0	2311,0	0,0%	1780,0	0,0%	2817,0	0,0%
Mikro lokacija	parcela št. 84	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	Ne	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		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
Vrednost eur/m2	1,8260 €/m2						
Vrednost lastniškega deleža v eur	4.247,24 €						
Zaokrožena tržna vrednost lastniškega deleža v eur	4.250,00 €						
Vrednost lastniškega deleža v eur	3.490,00 €						

Tabela: Prikaz podrobnosti izvedene ocene vrednosti parcele št. 490

	OCENJEVANA	Primerljiva A	Prilag.	Primerljiva B	Prilag.	Primerljiva C	Prilag.
Id posla		894318		896173		896918	
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	16.12.2024		2.12.2024		15.01.2025	
Lokacija	Puconci	Puconci		Puconci		Puconci	
Tip nepremičnine	Kmetijsko 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	Zenkovci		Prosečka vas, Poznanovci		Gorica	
Prodajna cena		23.880,00 €		13.695,00 €		26.000,00 €	
Velikost zemljišča	6.752,0	9552,0		9130,0		11825,0	
Prodajna cena (eur/m2)		2,50 €		1,50 €		2,20 €	
DDV		0,00 €	/	0,00 €	/	0,00 €	/
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	16.12.2024	0,0%	2.12.2024	0,0%	15.01.2025	0,0%
Vmesna prilagoditev (eur/m2)		2,50 €		1,50 €		2,20 €	
Velikost zemljišča (m2)	6.752,0	9552,0	0,0%	9130,0	0,0%	11825,0	0,0%
Mikro lokacija	parcels št. 490	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	Ne	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		2,50 €		1,50 €		2,20 €	
Vrednost eur/m2	2,0662 €/m2						
Vrednost lastniškega deleža v eur	13.951,28 €						
Zaokrožena tržna vrednost lastniškega deleža v eur	13.950,00 €						
Vrednost lastniškega deleža v eur	11.440,00 €						

Tabela: Prikaz podrobnosti izvedene ocene vrednosti parcele št. 534

	OCENJEVANA	Primerljiva A	Prilag.	Primerljiva B	Prilag.	Primerljiva C	Prilag.
Id posla		894318		896173		896918	
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	16.12.2024		2.12.2024		15.01.2025	
Lokacija	Puconci	Puconci		Puconci		Puconci	
Tip nepremičnine	Kmetijsko 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	Zenkovci		Prosečka vas, Poznanovci		Gorica	
Prodajna cena		23.880,00 €		13.695,00 €		26.000,00 €	
Velikost zemljišča	8.409,0	9552,0		9130,0		11825,0	
Prodajna cena (eur/m2)		2,50 €		1,50 €		2,20 €	
DDV		0,00 €	/	0,00 €	/	0,00 €	/
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	16.12.2024	0,0%	2.12.2024	0,0%	15.01.2025	0,0%
Vmesna prilagoditev (eur/m2)		2,50 €		1,50 €		2,20 €	
Velikost zemljišča (m2)	8.409,0	9552,0	0,0%	9130,0	0,0%	11825,0	0,0%
Mikro lokacija	parcels št. 534	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	Ne	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		2,50 €		1,50 €		2,20 €	
Vrednost eur/m2	2,0662 €/m2						
Vrednost lastniškega deleža v eur	17.375,04 €						
Zaokrožena tržna vrednost lastniškega deleža v eur	17.360,00 €						
Vrednost lastniškega deleža v eur	14.240,00 €						

Tabela: Prikaz podrobnosti izvedene ocene vrednosti parcele št. 124

	OCENJEVANA	Primerljiva A	Prilag.	Primerljiva B	Prilag.	Primerljiva C	Prilag.
Id posla		834822		883544		883645	
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024		25.11.2024		10.10.2024	
Lokacija	Puconci	Puconci		Puconci		Puconci	
Tip nepremičnine	Kmetijsko 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	Puconci		Šalamenci		Pečarovci	
Prodajna cena		6.239,70 €		5.000,00 €		3.600,00 €	
Velikost zemljišča	2.326,0	2311,0		3370,0		2817,0	
Prodajna cena (eur/m2)		2,70 €		1,48 €		1,28 €	
DDV		0,00 €	/	0,00 €	/	0,00 €	/
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024	0,0%	25.11.2024	0,0%	10.10.2024	0,0%
Vmesna prilagoditev (eur/m2)		2,70 €		1,48 €		1,28 €	
Velikost zemljišča (m2)	3.631,0	2311,0	0,0%	3370,0	0,0%	2817,0	0,0%
Mikro lokacija	parcels št. 124	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	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	Ne	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		2,70 €		1,48 €		1,28 €	
Vrednost eur/m2	1.8205 €/m2						
Vrednost lastniškega deleža v eur	6.610,40 €						
Zaokrožena tržna vrednost lastniškega deleža v eur	6.610,00 €						
Vrednost lastniškega deleža v eur	5.420,00 €						

Tabela: Prikaz podrobnosti izvedene ocene vrednosti parcele št. 534

	OCENJEVANA	Primerljiva A	Prilag.	Primerljiva B	Prilag.	Primerljiva C	Prilag.
Id posla		894318		896173		896918	
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	16.12.2024		2.12.2024		15.01.2025	
Lokacija	Puconci	Puconci		Puconci		Puconci	
Tip nepremičnine	Kmetijsko 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	Zenkovci		Prosečka vas, Poznanovci		Gorica	
Prodajna cena		23.880,00 €		13.695,00 €		26.000,00 €	
Velikost zemljišča	8.409,0	9552,0		9130,0		11825,0	
Prodajna cena (eur/m2)		2,50 €		1,50 €		2,20 €	
DDV		0,00 €	/	0,00 €	/	0,00 €	/
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	16.12.2024	0,0%	2.12.2024	0,0%	15.01.2025	0,0%
Vmesna prilagoditev (eur/m2)		2,50 €		1,50 €		2,20 €	
Velikost zemljišča (m2)	8.409,0	9552,0	0,0%	9130,0	0,0%	11825,0	0,0%
Mikro lokacija	parcels št. 534	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	Ne	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		2,50 €		1,50 €		2,20 €	
Vrednost eur/m2	2,0662 €/m2						
Vrednost lastniškega deleža v eur	17.375,04 €						
Zaokrožena tržna vrednost lastniškega deleža v eur	17.360,00 €						
Vrednost lastniškega deleža v eur	14.240,00 €						

Tabela: Prikaz podrobnosti izvedene ocene vrednosti parcele št. 488

	OCENJEVANA	Primerljiva A	Prilag.	Primerljiva B	Prilag.	Primerljiva C	Prilag.
Id posla		834822		883544		883645	
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024		27.09.2024		10.10.2024	
Lokacija	Puconci	Puconci		Puconci		Puconci	
Tip nepremičnine	Kmetijsko 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	Puconci		Moravci		Pečarovci	
Prodajna cena		6.239,70 €		2.670,00 €		3.600,00 €	
Velikost zemljišča	296,0	2311,0		1780,0		2817,0	
Prodajna cena (eur/m2)		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
DDV		0,00 €	/	0,00 €	/	0,00 €	/
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024	0,0%	27.09.2024	0,0%	10.10.2024	0,0%
Vmesna prilagoditev (eur/m2)		2,70 €		1,50 €		1,28 €	
Velikost zemljišča (m2)	296,0	2311,0	-10,0%	1780,0	-10,0%	2817,0	-10,0%
Mikro lokacija	parcels št. 488	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	0,0%	Primerljivo	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	Ne	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		2,43 €		1,35 €		1,15 €	
Vrednost eur/m2	1,6434 €/m2						
Vrednost lastniškega deleža v eur	486,44 €						
Zaokrožena tržna vrednost lastniškega deleža v eur	490,00 €						
Vrednost lastniškega deleža v eur	400,00 €						

Tabela: Prikaz podrobnosti izvedene ocene vrednosti gozdnih zemljišč

	OCENJEVANA	Primerljiva A	Prilag.	Primerljiva B	Prilag.	Primerljiva C	Prilag.
Id posla		894135		894145		897195	
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024		27.09.2024		10.10.2024	
Lokacija	Puconci	Puconci		Puconci		Puconci	
Tip nepremičnine	Gozdno zemljišče, skupaj	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	Vaneča		Mačkovci		Prosečka vas	
Prodajna cena		5.000,00 €		10.000,00 €		3.000,00 €	
Velikost zemljišča	21.478,0	4293,0		8833,0		4988,0	
Prodajna cena (eur/m2)		1,16 €		1,13 €		0,60 €	
DDV		0,00 €	/	0,00 €	/	0,00 €	/
Datum transakcije	Datum ocenjevanja	13.09.2024	0,0%	27.09.2024	0,0%	10.10.2024	0,0%
Vmesna prilagoditev (eur/m2)		1,16 €		1,13 €		0,60 €	
Velikost zemljišča (m2)	21.478,0	4293,0	0,0%	8833,0	0,0%	4988,0	0,0%
Mikro lokacija	parcels št. 489	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%
Primerčnost za pozidavo	Ne	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		1,16 €		1,13 €		0,60 €	
Vrednost eur/m2	0,9661 €/m2						
Vrednost lastniškega deleža v eur	20.749,53 €						

Tabela: Vrednost posamezne parcele

Šifra katastrske občine	Št. Parcele	Površina parcele v m2	Namenska raba	Lastništvo	TV	LV
61	5	4.690	območja gozdnih zemljišč	1/1	4.530,00 €	3.720,00 €
61	7	1.338	območja gozdnih zemljišč	1/1	1.290,00 €	1.060,00 €
61	59	1.868	območja gozdnih zemljišč	1/1	1.800,00 €	1.480,00 €
61	70	8.735	območja gozdnih zemljišč	1/1	8.440,00 €	6.920,00 €
74	250	4.138	območja gozdnih zemljišč	1/1	4.000,00 €	3.280,00 €
74	123	709	območja gozdnih zemljišč	1/1	590,00 €	560,00 €

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 način tržnih primerjav.

Tabela: tržna in likvidacijska vrednost posamezne parcele:

Šifra katastrske občine	Parcela	Površina parcele v m ²	Lastništvo	TV	LV
61	5	4.690	1/1	4.530,00 €	3.720,00 €
61	7	1.338	1/1	1.290,00 €	1.060,00 €
61	59	1.868	1/1	1.800,00 €	1.480,00 €
61	70	8.735	1/1	8.440,00 €	6.920,00 €
74	250	4.138	1/1	4.000,00 €	3.280,00 €
74	123	709	1/1	690,00 €	560,00 €
SKUPAJ GOZDNA ZEMLJIŠČA				20.750,00 €	17.020,00 €
61	43	2.120	1/1	3.870,00 €	3.170,00 €
61	50	1.740	1/1	3.180,00 €	2.610,00 €
61	487	2.347	1/1	4.290,00 €	3.520,00 €
61	488	296	1/1	490,00 €	400,00 €
61	490	6.752	1/1	13.950,00 €	11.440,00 €
61	534	8.409	1/1	17.360,00 €	14.240,00 €
61	1467	2.048	1/1	3.740,00 €	3.070,00 €
61	1499	2.409	1/1	4.400,00 €	3.600,00 €
61	489	2.877	1/1	5.250,00 €	4.310,00 €
61	124	3.631	1/1	6.610,00 €	5.420,00 €
74	84	2.326	1/1	4.250,00 €	3.490,00 €
SKUPAJ KMETIJSKA ZEMLJIŠČA				67.390,00 €	55.270,00 €

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin
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