

POROČILO O OCENI

tržne vrednosti pravic na nepremičnini



Kmetijska zemljišča v Mihovcih, 2326 Cirkovce

ID oznaka zemljišč: 1030, 1031, 1032, 1000/1, 1158, k.o. 428 – Mihovce

Slov. Bistrica, 22.01.2024

PREDMET POROČILA: Predmet ocenitve je solastniški delež na kmetijskih zemljiščih na parc. št.: 1030, 1031, 1032, 1000/1, 1158, k.o. 428 – Mihovce 114/1.

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

LASTNIK NEPREMIČNINE: Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo (v različnih solastniških deležih).

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

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

DATUM OCENJEVANJA: 15.01.2024

DATUM OGLEDA: 18.01.2024

DATUM PRIPRAVE POROČILA: 22.01.2024

1 POVZETEK

Občina Kidričevo
Kopališka ulica 14

2325 Kidričevo

ZADEVA: Ocena tržne vrednosti lastninske pravice za namen potencialne prodaje solastniškega deleža na kmetijskih zemljiščih s parc. št. 1030, 1031, 1032, 1000/1, 1158, k.o. 428 – Mihovce 114/1114/1

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

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

Ocenjevanje vrednosti je proces določanja mnenja ali sklepa o vrednosti. Vrednost je ocena najverjetnejšega denarnega nadomestila za delež v sredstvu ali ekonomskih koristi posedovanja deleža v sredstvu, upošteva definirano podlago vrednosti. Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznosti na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Uporabljen je Mednarodni standard ocenjevanja vrednosti MSOV: Pravice na nepremičninah (MSOV 400).

Predmetne nepremičnine so po vrsti namenske rabe: najboljša kmetijska zemljišča (100%).

Pri pripravi poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko, primerljive prodaje in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analiziral sem vse ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

Ocena vrednosti je opravljena na podlagi analize trga nepremičnin in v skladu z MSOV po na načinu tržnih primerjav.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev je moje mnenje, da tržna vrednost na dan 15.01.2024 znaša:

**Tržna vrednost lastninske pravice na ocenjevanih kmetijskih zemljiščih
na dan 15.01.2024 znaša (zaokroženo):**

3,80 EUR/m².

Utemeljitev za zaključke o navedeni tržni vrednosti so podane v naslednjih poglavjih tega poročila.

Zahvaljujem se vam za dano priložnost in upam, da me boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ugotovitvi tržne vrednosti nepremičnin ponovno angažirali. Za vsa morebitna dodatna vprašanja, povezana z predmetno oceno vrednosti, sem vam na razpolago.

S spoštovanjem,

ValueGo nepremičnine, Goran Krajncič s.p.



Slov. Bistrica, 22.01.2024

2	VSEBINA	
1	POVZETEK	3
2	VSEBINA	5
3	IZHODIŠČA	7
3.1	Podatki o izvajalcih	7
3.2	Podatki o naročniku	7
3.3	Podatki o lastniku nepremičnine	7
3.4	Podatki o uporabniku poročila	7
3.5	Osnovni podatki o nepremičnini	7
3.6	Upravna dovoljenja	7
3.7	Dostop	7
3.8	Služnosti in bremena	8
3.9	Premisa vrednosti	8
3.10	Namen ocenitve nepremičnine	8
3.11	Podlaga vrednosti	9
3.12	Datum vrednosti	9
3.13	Datum izdelave poročila	9
3.14	Postopek dela in izbran pristop vrednotenja	9
3.15	Viri podatkov in informacije	11
3.16	Omejitveni pogoji	11
4	PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE	13
4.1	Identifikacija nepremičnine	13
4.2	Ogled nepremičnine	24
4.3	Opis ocenjevane nepremičnine	24
5	ANALIZA PODATKOV	25
5.1	Analiza okolja, soseške in lokacije ter trga nepremičnin	25
5.2	Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča	57
6	NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI	58
6.1	Izhodišča	58
6.2	Ocenjevanje vrednosti po načinu tržnih primerjav– TRŽNI NAČIN	58
7	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	66
8	LITERATURA IN VIRI	67
9	IZJAVA OCENJEVALCA	68
10	IZJAVA NAROČNIKA	69
11	KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA	70

12 PRILOGE.....71

3 IZHODIŠČA

3.1 PODATKI O IZVAJALCIH

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

3.2 PODATKI O NAROČNIKU

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

3.3 PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo:

- ID znak: 428 – 1030 v deležu: 4/104
- ID znak: 428 – 1031 v deležu: 4/104
- ID znak: 428 – 1032 v deležu: 4/104
- ID znak: 428 – 1000/1 v deležu: 461455/18032548
- ID znak: 428 – 1158 deležu: 4/104

3.4 PODATKI O UPORABNIKU POROČILA

Občina Kidričevo, Kopališka ulica 14, 2325 Kidričevo.

3.5 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Predmetne nepremičnine (zemljišča), so po vrsti namenske rabe najboljša kmetijska zemljišča. Meja je urejena na parc. št. 1158 (k.o. 428), medtem, ko na preostalih zemljiščih meja ni urejena.

3.6 UPRAVNA DOVOLJENJA

Naročnik ne razpolaga z nobeno dokumentacijo.

V zemljiški knjigi na obravnavanih zemljiščih ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. členom GZ-1.

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

3.7 DOSTOP

Dostop do ocenjevanih nepremičnin (zemljišč) je pravno (javno dobro) in fizično urejen (po asfaltirani in gramozirani poti).



Slika: dostop

3.8 SLUŽNOSTI IN BREMENA

Zoper solastniški delež naročnika (Občina Kidričevo) ni vpisano nobeno pravno dejstvo.

3.9 PREMISA VREDNOSTI

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

3.10 NAMEN OCENITVE NEPREMIČNINE

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

3.11 PODLAGA VREDNOSTI

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

3.12 DATUM VREDNOSTI

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 15.01.2024.

3.13 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 22.01.2024.

3.14 POSTOPEK DELA IN IZBRAN PRISTOP VREDNOTENJA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

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

Zbral, preveril, analiziral in uskladi sem:

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

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

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

Prva raven:

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

- ✓ SPS 3: Ocenjevanje vrednosti strojev in opreme ter ostalih premičnin (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- ✓ SPS 4: Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- ✓ SPS 5: Dajanje mnenja pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij v zvezi s 146. členom Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFIPPIPP) (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- ✓ SPS 6: Način izvajanja Uredbe o izvajanju ukrepov za stabilnost bank (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- ✓ SPS 7: Pregled poročil ocenjevalcev vrednosti (Uradni list RS, št. 18/14, 14.3.2014)

e) Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

Druga raven:

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

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

b) Pojasnila strokovnega sveta Inštituta za revizijo:

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

c) Navodila Strokovnega sveta Inštituta

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

d) Metodološka gradiva in priročniki Inštituta.

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

Tretja raven:

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

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

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

- ✓ tržni način (način tržnih primerjav),
- ✓ nabavnovrednostni način (stroškovni način) in
- ✓ na donosu zasnovan način.

V danem primeru sem pri ocenjevanju uporabil naslednji način:

- ✓ način tržnih primerjav.

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

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

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

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

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

3.15 VIRI PODATKOV IN INFORMACIJE

Podatke in informacije sem prejel iz naslednjih virov:

- podatki pridobljeni s strani naročnika,
- ogled nepremičnine,
- nepremičninske agencije, gradbena podjetja, strokovna literatura in ustrezne spletne strani.

3.16 OMEJITVENI POGOJI

To poročilo sloni na naslednjih predpostavkah in posebnih predpostavkah:

- Poročilo lahko uporabnik uporablja izključno za odločitve o potencialni razlastitve dela zemljišča.
- Poročilo je pripravljeno pod predpostavko, da je na dan priprave poročila nepremičnina v enakem stanju kot ob ogledu.
- Vse vrednosti v poročilu so brez davka.
- Katastrski vpis je izveden. Površine so bile povzete po podatkih GURS.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.

- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.
- Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju, prav tako pa bi praviloma moral opraviti ogled nepremičnine. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 79. člen Gradbenega zakona) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je pooblaščen ocenjevalec vrednosti dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 79. členu Gradbenega zakona, še posebej, kadar gre za spremembe v konstrukciji, inštalacijskih sistemih in tehnoloških rešitvah. Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 82. členom Gradbenega zakona. Prav tako se pooblaščen ocenjevalec vrednosti ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona, od 80. člena naprej. Na kompleksnost postopka kaže tudi določba 81. člena zakona, ki navaja, da se uporabno dovoljenje za zahtevni objekt in objekt z vplivi na okolje izda v posebnem ugotovitvenem postopku na podlagi opravljenega tehničnega pregleda. Čeprav bi pooblaščen ocenjevalec vrednosti moral zaznati in poročati o očitnih zaznavah nedovoljenega objekta, ne more dati izjave, da je objekt skladen z gradbenim oziroma da se uporablja skladno z uporabnim dovoljenjem. Za ugotavljanje skladnosti objekta z gradbenim oziroma uporabnim dovoljenjem so postopki predpisani v Gradbenem zakonu, izvajajo pa jih v zakonu opredeljeni veščaki in komisije.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila. Uporabi ga lahko le Slovenski inštitut za revizijo.
- Uporabljeno ne sme biti za noben drug namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalec ni dolžen spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo z naročnikom.
- Ocenjevalec ni dolžen pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovori z naročnikom.
- Ocenjevalec nima sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nima osebnega interesa in ni pristranski glede oseb, ki se jih ocena tiče.
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila.
- Cenilno poročilo je izdelano v elektronski obliki in velja kot originalno podpisano in žigosano izvod cenitvenega poročila.
- Avtorske pravice so zavarovane.

4 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

4.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Predmetne nepremičnine (zemljišča) so po vrsti namenske rabe: najboljša kmetijska zemljišča. Meja je urejena pri parc. 1158, medtem, ko na preostalih zemljiščih meja ni urejena.

Površine zemljišč:

- ID znak: 428 – 1030: 197.417 m² (začasni upravljalec: Občina Kidričevo);
- ID znak: 428 – 1031: 104.415 m² (začasni upravljalec: Občina Kidričevo);
- ID znak: 428 – 1032: 186.339 m² (začasni upravljalec: Občina Kidričevo);
- ID znak: 428 – 1000/1: 155.453 m² (začasni upravljalec: Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS);
- ID znak: 428 – 1158: 4.897 m² (začasni upravljalec: Občina Kidričevo).

ZEMLJIŠČA:



GURS izseki:



Republika Slovenija

Stran 1 od 4

Datum izdelave izpisa: 19.01.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 428 MIHOVCE
 Parcelna številka: 1030
 Površina parcele: 197.417 m²
 Urejena parcela: ni urejena
 Katastrski dohodek: 1.784,31 €
 Število bonitetnih točk: 55
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	0,7 %
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	99,3 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
 Gozdno gospodarsko območje: /

Upravljalci parcele

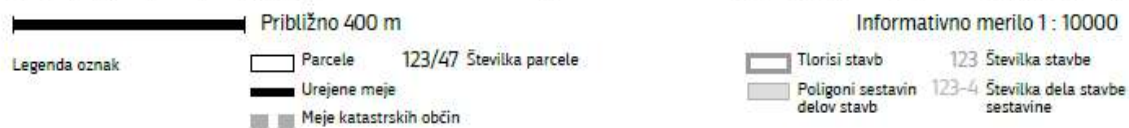
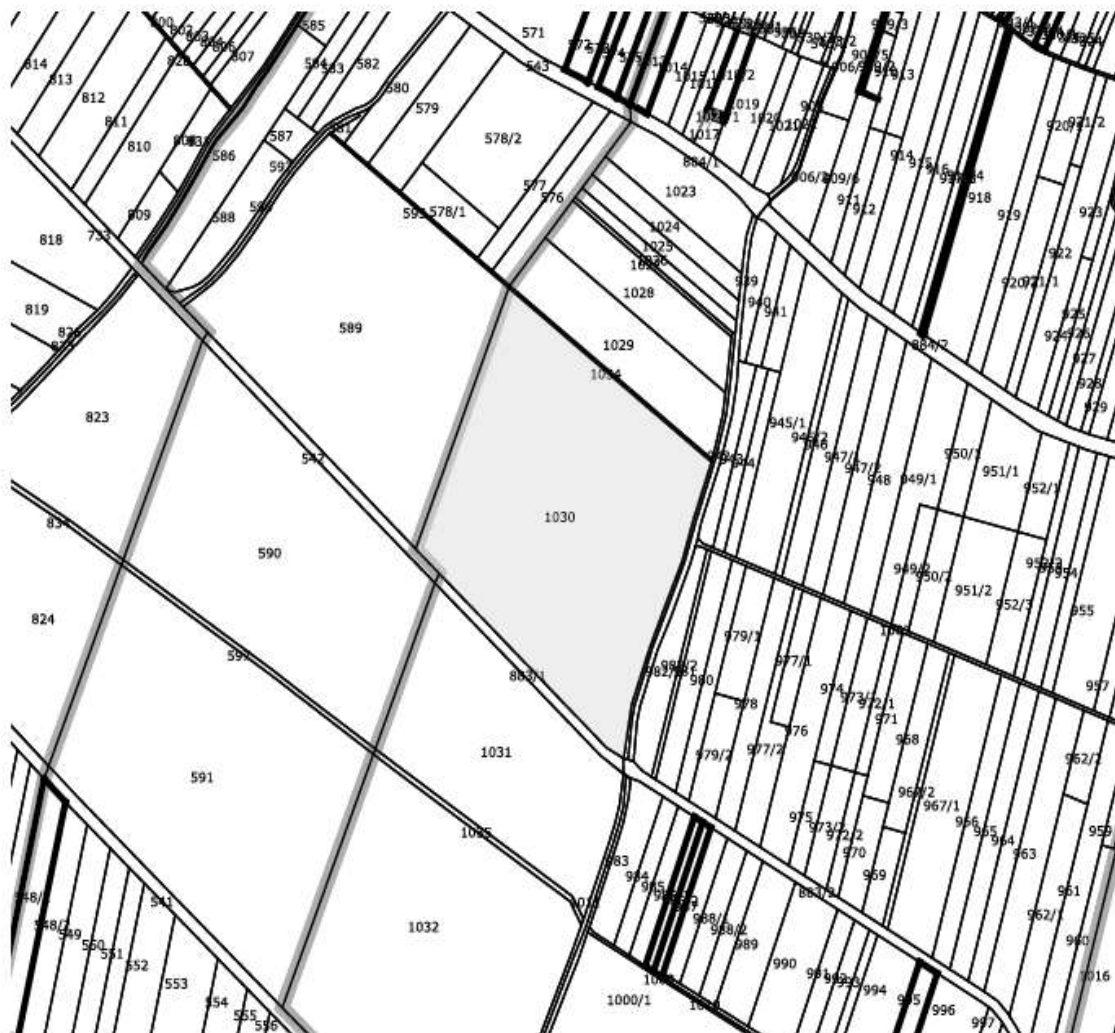
naziv	naslov	matična številka	status
OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopalniška ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	Začasen

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	2/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	3/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	3/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	2/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	4/104



katastrska občina 428 MIHOVCE, parcela 1030



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

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

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

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



Datum izdelave izpisa: 19.01.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 428 MIHOVCE
 Parcelna številka: 1031
 Površina parcele: 104.415 m²
 Urejena parcela: ni urejena
 Katastrski dohodek: 950,39 €
 Število bonitetnih točk: 55
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
 Gozdno gospodarsko območje: /

Upravljalci parcele

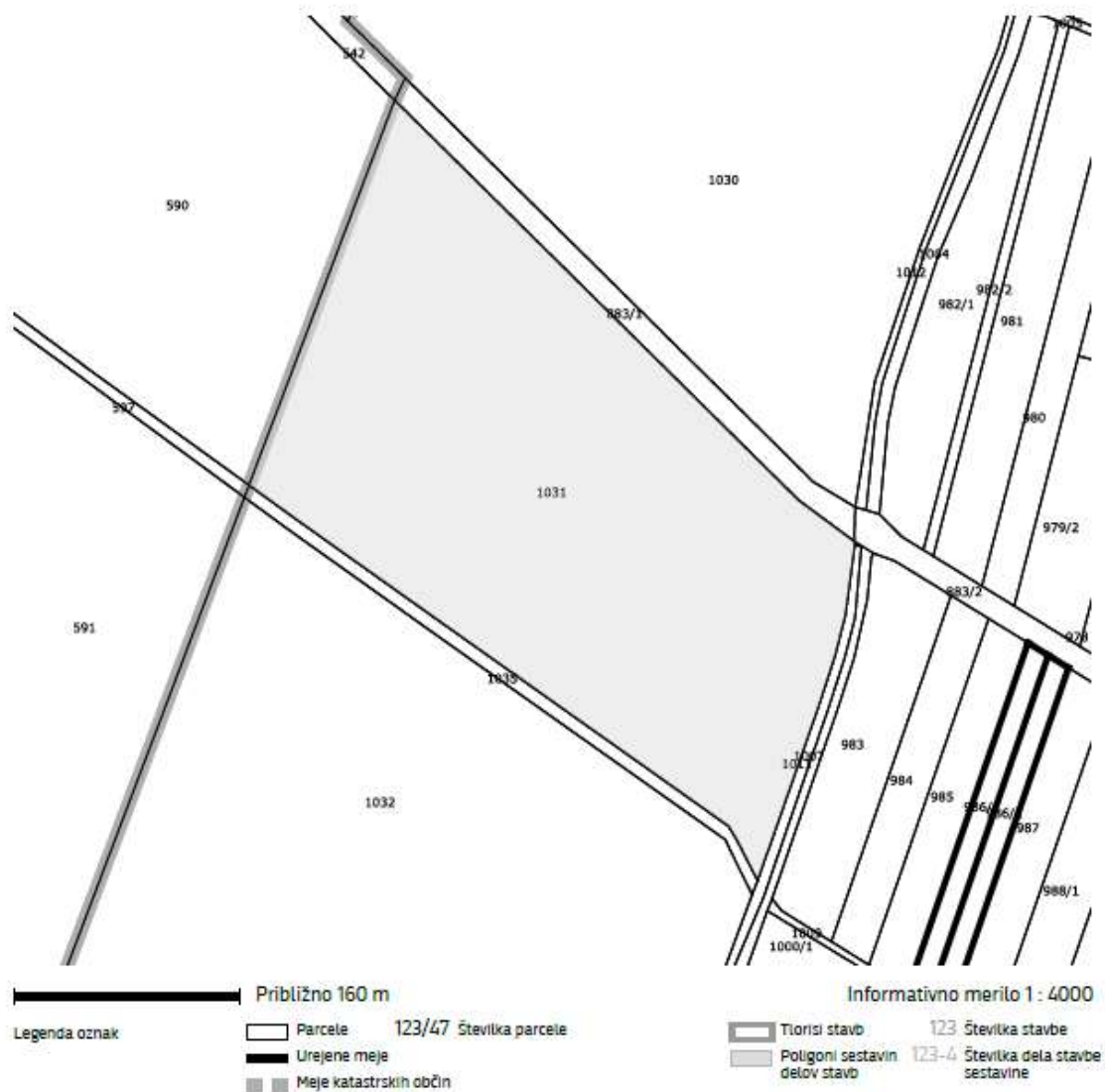
naziv	naslov	matična številka	status
OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopaljska ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	Začasen

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	2/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	3/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	3/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	2/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	4/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	2/104



katastrska občina 428 MIHOVCE, parcela 1031



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

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

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

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



Datum izdelave izpisa: 19.01.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 428 MIHOVCE
 Parcelna številka: 1032
 Površina parcele: 186.339 m²
 Urejena parcela: ni urejena
 Katastrski dohodek: 1.696,06 €
 Število bonitetnih točk: 57
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
 Gozdno gospodarsko območje: /

Upravljalci parcele

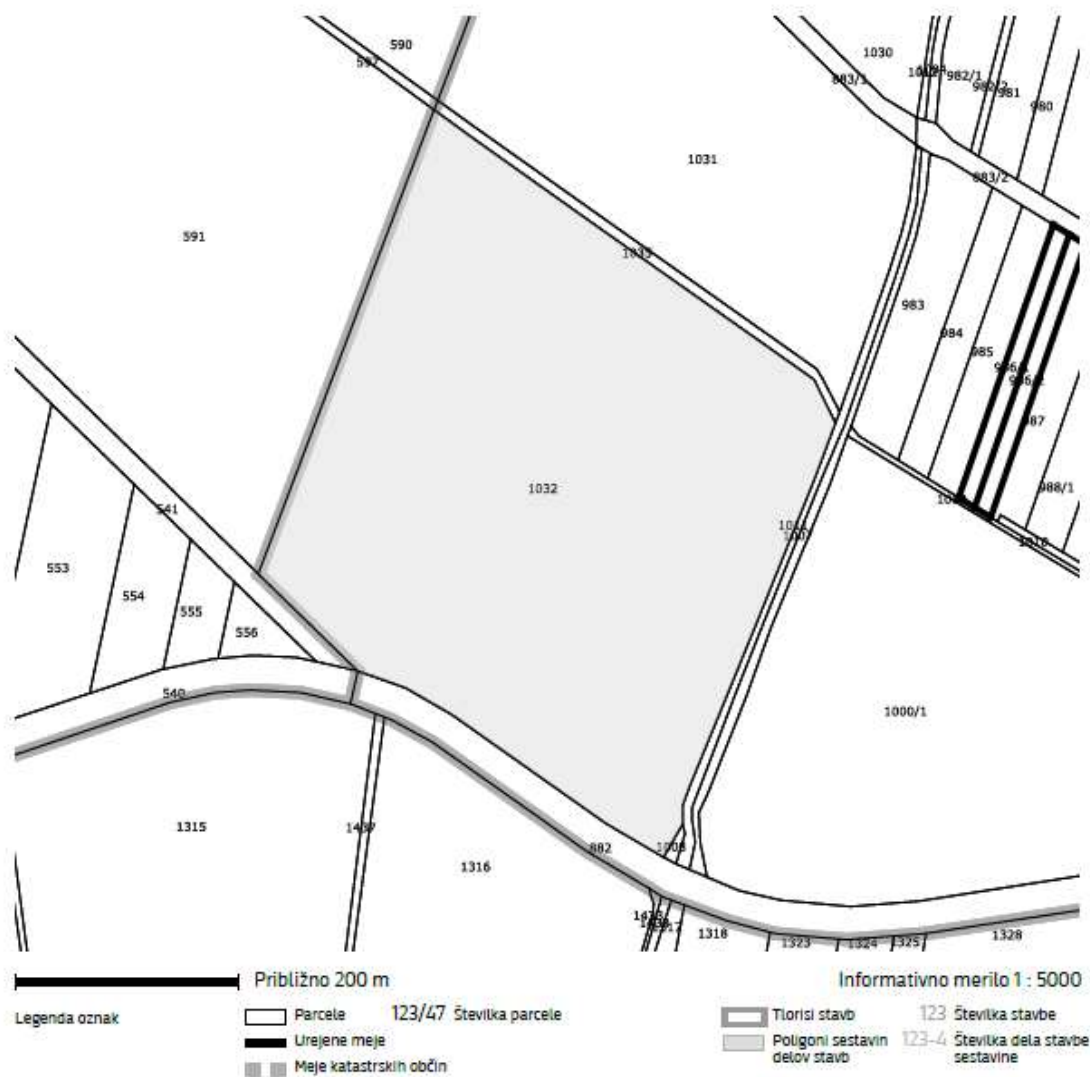
naziv	naslov	matična številka	status
OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopalniška ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	Začasen

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	2/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	3/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	3/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	2/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	4/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	2/104



katastrska občina 428 MIHOVCE, parcela 1032



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

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

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

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



Datum izdelave izpisa: 19.01.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 428 MIHOVCE
 Parcelna številka: 1000/1
 Površina parcele: 155.453 m²
 Urejena parcela: ni urejena
 Katastrski dohodek: 1.482,24 €
 Število bonitetnih točk: 65
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
 Gozdno gospodarsko območje: /

Upravljalci parcele

naziv	naslov	matična številka	status
SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE	Ljubljana, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana	5729963000	Začasen

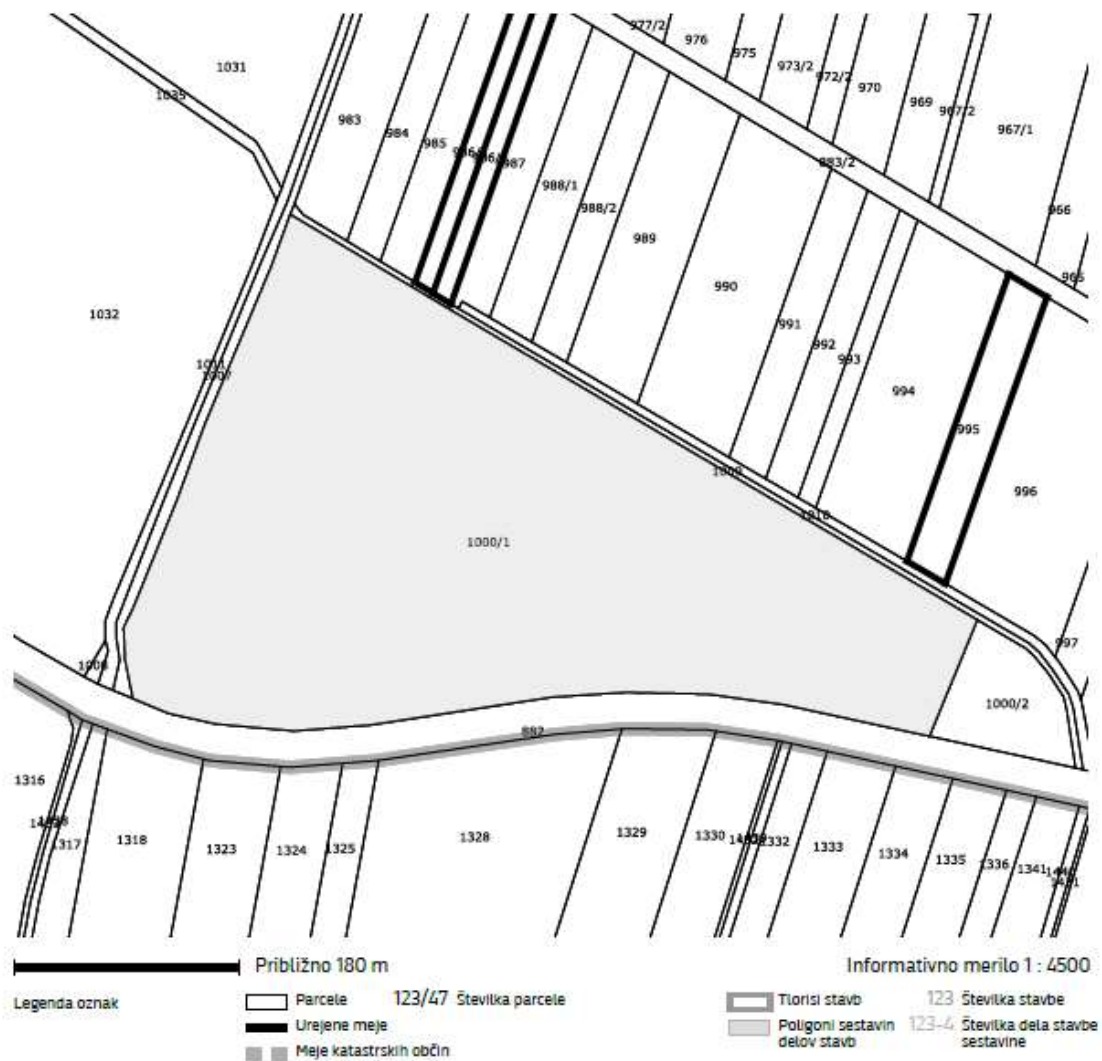
Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	11969/1000000
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	35906/1000000
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	15958/1000000
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	15958/1000000
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	15958/1000000
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	35906/1000000
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	2066/1000000
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1510/1000000
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	755/1000000
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	755/1000000
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	413/500000
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	827/1000000
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	11969/1000000
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	5984/1000000

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



katastrska občina 428 MIHOVCE, parcela 1000/1



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

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

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

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



Datum izdelave izpisa: 19.01.2024

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina: 428 MIHOVCE
 Parcelna številka: 1158
 Površina parcele: 4.897 m²
 Urejena parcela: urejena
 Katastrski dohodek: 46,69 €
 Število bonitetnih točk: 65
 Omejitve spreminjanja mej parcele: Ne
 Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,0 %

Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
najboljša kmetijska zemljišča	100,0 %

Posebni režimi parcele: /
 Gozdno gospodarsko območje: /

Upravljavci parcele

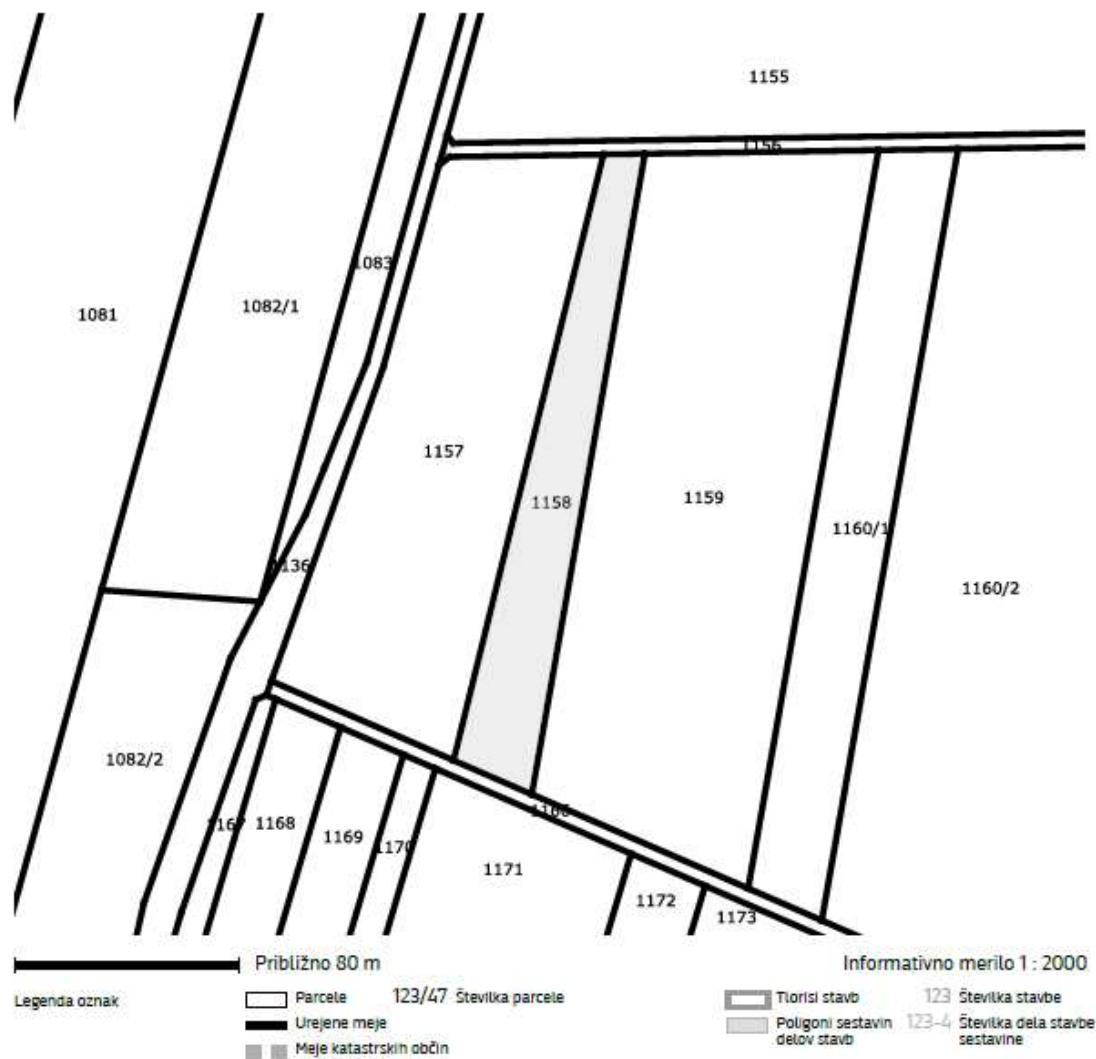
naziv	naslov	matična številka	status
OBČINA KIDRIČEVO	Kidričevo, Kopaljska ulica 14, 2325 Kidričevo	5883709000	Začasen

Lastništvo parcele

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	2/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	3/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	3/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	1/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	2/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	4/104
P - pravi lastnik	Podatek ni javen	***	***	2/104



katastrska občina 428 MIHOVCE, parcela 1158



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

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

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

Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, javni vpogled
Evidenca: Kataster nepremičnin

4.2 OGLED NEPREMIČNINE

Ogled nepremičnine sem opravil Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin Goran Krajncič, univ. dipl. ekon., dne 18.01.2024.

4.3 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Predmetne nepremičnine/zemljišča obsegajo kmetijska zemljišča, ki so v celoti po vrsti namenske rabe najboljša kmetijska zemljišča. Na vseh so trenutno zasajene različne kulture (zgodnja faza rasti). Do vseh kmetijskih zemljišč je urejen dostop.

5 ANALIZA PODATKOV

5.1 ANALIZA OKOLJA, SOSESKE IN LOKACIJE TER TRGA NEPREMIČNIN

Analiza trga nepremičnin je sestavljena iz dveh delov, in sicer:

- ✓ Makroanalize (makroekonomski okvirji v Republiki Sloveniji)
- ✓ Mikroanaliza (podatki občine Kidričevo)
- ✓ Analiza okolja in Trga nepremičnin

Makroanaliza

Gospodarska rast se bo letos občutno umirila (1,8 %), vendar bo višja od jesenskih pričakovanj (1,4 %). Kazalniki zaupanja so v začetku letošnjega leta še vztrajali na nizkih ravneh, signali iz mednarodnega okolja pa kažejo na znatno manjšo negotovost glede oskrbe z energenti in gibanja njihovih cen ter postopno izboljševanje obetov v primerjavi z jesenskimi napovedmi. Spodbuden je tudi podatek o rasti BDP v zadnjem lanskem četrtletju, ki je v Sloveniji in evrskem območju nekoliko preseгла pričakovanja, kar predvsem odraža odpornost gospodarstev ter učinke sprejetih dogovorov in ukrepov za blaženje energetske krize na kazalnike zaupanja in umirjanje cen energentov. Poleg gospodarskih razmer v mednarodnem okolju bodo v Sloveniji na gospodarsko aktivnost tudi letos vplivale fiskalne spodbude. Pričakujemo nadaljnjo zmerno rast investicij, podprto z javnimi sredstvi in sredstvi EU, ter šibko rast zasebne potrošnje in izvoza, ki bosta ponovno hitreje naraščala v drugi polovici leta. Rast zunanje menjave in izvoznega sektorja se bo letos upočasnila skladno z umirjanjem rasti gospodarske aktivnosti v naših glavnih trgovinskih partnericah in nadaljnjimi stroškovnimi pritiski, ki pa se v zunanjem okolju zmanjšujejo. Rast izvoza blaga in storitev (2,7 %) bo nekoliko zaostajala za rastjo tujega povpraševanja, kar povezujemo s strukturo našega izvoza ter vplivom poslabšanja stroškovne konkurenčnosti predelovalnih dejavnosti, do katerega je prišlo že lani. V predelovalnih dejavnostih bodo k rasti še naprej največ prispevale visoko tehnološko zahtevne panoge, zlasti v energetske intenzivnejših panogah pa pričakujemo upad proizvodnje. Po močnem okrevanju po epidemiji pričakujemo umiritev rasti menjave storitev, zlasti v segmentih, povezanih s turizmom. Rast uvoza blaga se bo letos upočasnila bolj kot rast izvoza, kar je povezano predvsem z večjo umiritvijo rasti domače, zlasti zasebne potrošnje. Rast investicij v osnovna sredstva bo letos zmerna (2,8 %), k rasti bodo ključno prispevale javne investicije. Pričakujemo nadaljevanje rasti investicij v zgradbe in objekte, podprte z nadaljnjim povečanjem državnih investicij, tudi v povezavi s črpanjem sredstev EU, in nadaljnjo rastjo stanovanjskih investicij. Zasebna investicijska aktivnost pa bo v povprečju leta nižja kot lani pod vplivom zniževanja izkoriščenosti proizvodnih zmogljivosti, dvigovanja obrestnih mer in še vedno prisotne negotovosti. Zasebna potrošnja bo letos naraščala bistveno počasneje (1,2 %) kot lani, ko je bilo še prisotno močno okrevanje po epidemiji. Razmeroma visoka inflacija, zlasti v prvi polovici leta, in zaostreni pogoji kreditiranja bodo še naprej slabili kupno moč gospodinjstev in zavirali hitrejšo rast njihove potrošnje. Sicer skromno rast zasebne potrošnje pa bodo podpirali visoka raven zaposlenosti in zmerna rast plač, še nekoliko nižja stopnja tekočega varčevanja ob sicer visokem stanju privarčevanih sredstev in vladni ukrepi za blažitev rasti cen energentov. Rast državne potrošnje (1,2 %) bo v letu 2023 podobno umirjena kot v letu 2022. Razmeroma nizka rast bo posledica nadaljnjega znižanja izdatkov za blaženje posledic epidemije in umirjene rasti

zaposlenosti ob hkratni krepitvi izdatkov za zdravstvo. V prihodnjih dveh letih pričakujemo ponovno nekoliko višjo rast BDP (2,5 % leta 2024 in 2,6 % leta 2025). Višja rast skupnega izvoza (malo nad 4 %) in povezanih dejavnosti bo sledila višji rasti tujega povpraševanja, prav tako bodo okrevale investicije v opremo in stroje. Leta 2024 pa bo predvidoma upadel obseg državnih investicij, predvsem v povezavi s ciklom koriščenja sredstev EU. Skupna rast investicij v osnovna sredstva bo tako leta 2024 šibkejša (2,2 %), nato se bo s povečanjem javnih investicij ponovno okrepila (5,0 %). Rast zasebne potrošnje se bo okrepila na 1,8 % ob višji rasti realnega razpoložljivega dohodka in nekoliko večji nagnjenosti k varčevanju, ki pa bo ostala manjša kot pred epidemijo. Na krepitev rasti državne potrošnje na 1,8 % oziroma 1,9 % pa bo vplivala predvsem nadaljnja rast izdatkov za zdravstvo, predpostavljena je tudi postopna vzpostavitev sistema dolgotrajne oskrbe. Letos se bosta rast zaposlenosti (1,0 %) in upadanje brezposelnosti nadalje umirjala, izraziteje v prvi polovici leta; veliko pomanjkanje delovne sile pa tudi v prihodnjih dveh letih ne bo dopuščalo vidnejše rasti zaposlenosti. Demografska gibanja, ko se prebivalstvo v starostni skupini 15–64 let že dlje časa vidno zmanjšuje, bodo tudi omejitveni dejavnik rasti dodane vrednosti. Participacija na trgu dela se bo sicer še naprej postopoma povečevala zlasti v starostni skupini 55–64 let, nekoliko tudi v skupini 20–24 let, kjer je podpovprečna. Realna rast povprečne bruto plače bo letos ponovno pozitivna (1,1 %), proti koncu obdobja napovedi pa se bo še okrepila. V zasebnem sektorju bodo na rast povprečne plače (nominalno 8,0 %, realno 0,9 %) vplivali nadaljnji pritiski s trga dela ob pomanjkanju kadrov, precej pa tudi januarско povišanje minimalne plače. Na razmeroma visoko rast plač v javnem sektorju (nominalno 8,7 %, realno 1,5 %) pa bo vplivala tudi uresničitev lanskega dogovora s sindikati javnega sektorja. V prihodnjih dveh letih se bo skupna nominalna rast plač nekoliko umirila, realna rast pa bo nekoliko nad dolgoročnim povprečjem. Napoved rasti bruto plač spremljajo znatna tveganja, povezana s pritiski s trga dela in napovedano reformo plačnega sistema v javnem sektorju po letu 2023, katere učinkov v tem trenutku še ni mogoče natančno oceniti. Letos pričakujemo postopno umirjanje inflacije, ki pa bo v povprečju ostala razmeroma visoka; ocenjujemo, da bi se proti 2 % lahko postopoma znižala šele po letu 2024. Višje cene storitev bodo še pomembno prispevale k inflaciji, tudi prispevek cen hrane bo še razmeroma visok, pričakujemo pa njihovo postopno nižjo rast. Prispevek cen energentov naj bi bil letos v odsotnosti zunanjih šokov v povprečju leta manjši, prav tako naj bi se postopoma umirjala tudi rast cen neenergetskega industrijskega blaga. S postopnim umirjanjem rasti cen bo inflacija konec letošnjega leta 5,1-odstotna, v povprečju leta pa, predvsem zaradi visoke ravni na začetku leta, 7,1-odstotna. Za prihodnje leto pričakujemo, da se bo inflacija v odsotnosti zunanjih šokov še naprej umirjala in naj bi ob podpori ukrepov denarne politike do konca leta padla pod 3 %. Negotovost v mednarodnem okolju je manjša kot jeseni, a ostaja velika in povezana predvsem s potekom vojne v Ukrajini ter razmerami na energetskih trgih, tveganja za uresničitev napovedi so tako manj izrazita in bolj uravnotežena kot pred nekaj meseci. Tveganje za nižjo gospodarsko rast je povezano tudi z morebitnim vztrajanjem inflacije na visoki ravni, kar bi lahko vodilo k močnejšemu zaostrovanju monetarne politike. Prisotna so tudi druga negativna tveganja za gospodarsko aktivnost na globalni ravni, ki so povezana z gospodarsko aktivnostjo na Kitajskem, vplivi podnebnih sprememb, družbenimi nemiri ob visokih cenah energentov in hrane, ter geopolitičnimi in tudi pandemičnimi razmerami. Obstaja tudi nekaj možnosti, da bi bila gospodarska rast na globalni ravni, v EU in v Sloveniji višja od osrednje napovedi. Hitrejše zniževanje inflacije od predvidene bi privedlo do manjšega zaostrovanja denarne politike, kar bi pozitivno vplivalo na gospodarsko aktivnost. Med možnimi vzroki za višjo rast

mednarodne institucije omenjajo tudi višjo zasebno potrošnjo, spodbujeno s trošenjem prihrankov iz obdobja pandemije. Pozitiven vpliv na gospodarsko rast bi imelo tudi še učinkovitejše črpanje celotnega paketa sredstev EU ter javnofinančni učinki reformnih ukrepov, tako v Sloveniji kot v naših glavnih trgovinskih partnericah, kar prinaša priložnost za krepitev razvojnih vsebin.

Tabela: Glavni makroekonomski agregati Slovenije

Glavni makroekonomski agregati Slovenije

	2022	Pomladanska napoved (februar 2023)		
		2023	2024	2025
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	5,4	1,8	2,5	2,6
BDP, nominalna rast v %	13,0	9,7	6,4	5,2
BDP, v mrd EUR, tekoče cene	59,0	64,7	68,9	72,5
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	6,5	2,7	4,1	4,2
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	9,8	1,8	3,6	4,3
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	-2,1	0,8	0,6	0,1
Zasebna potrošnja, realna rast v %	8,9	1,2	1,8	1,8
Državna potrošnja, realna rast v %	0,9	1,2	1,8	1,9
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	7,8	2,8	2,2	5,0
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	1,1	-0,5	0,0	0,0
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	2,4	1,0	0,7	0,4
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	56,7	49,6	47,8	46,1
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	5,8	5,1	4,9	4,7
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	4,2	4,0	3,8	3,7
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	2,8	8,3	6,0	5,1
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	-5,5	1,1	1,8	2,7
- zasebni sektor	-2,4	0,9	2,2	3,0
- javni sektor	-10,4	1,5	0,9	2,0
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	2,9	0,8	1,8	2,2
PLAČILNOBILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR	-0,4	0,2	0,5	0,6
- v primerjavi z BDP v %	-0,8	0,3	0,7	0,9
CENE IN EFEKTIVNI TEČAJ				
Inflacija (dec./dec.), v %	10,3	5,1	2,8	2,0
Inflacija (povprečje leta), v %	8,8	7,1	4,2	2,4
Realni efektivni tečaj – deflator stroški dela na enoto proizvoda	-4,0	1,9	1,0	0,6
PREDPOSTAVKE				
Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partneric), realna rast v %	8,6	2,9	3,4	3,5
BDP v evrskem območju, realna rast v %	3,5	0,9	1,5	1,6
Cena nafte Brent v USD/sodček	100,8	85,2	80,3	75,9
Cene neenergetskih surovin v USD, rast	5,5	-5,5	-0,5	0,5
Razmerje USD za 1 EUR	1,054	1,087	1,087	1,087

Vir: leto 2022 SURS (2023), BS (2023), ECB (2023), EIA (2023), Eurostat (2023a); za leta 2023-2025 napoved UMAR.

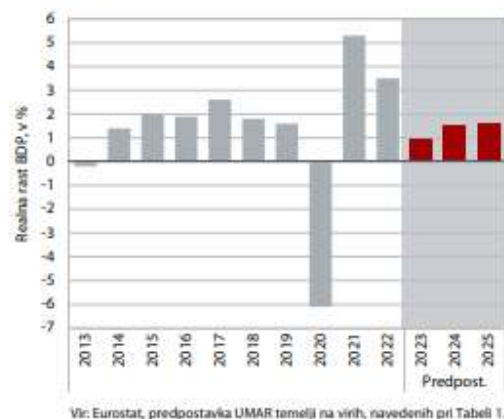
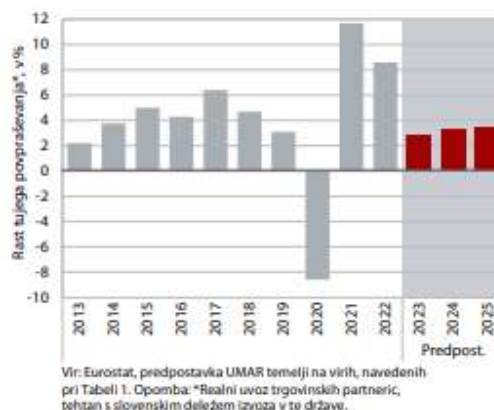
Gospodarska rast v evrskem območju in v naših najpomembnejših gospodarskih partnericah se je v drugi polovici leta 2022 močno upočasnila, a manj od pričakovanj

mednarodnih institucij. Rast BDP v evrskem območju v celem letu 2022 je bila po predhodni oceni Eurostata 3,5- odstotna (desezonirano), izhajala pa je predvsem iz prve polovice leta (medletno 4,9 %, četrtno pa 0,6 % v prvem oz. 0,9 % v drugem četrtnju, vse desez.), ko jo je poganjala predvsem večja pokovidna potrošnja, podprta tudi s sproščanjem visokih prihrankov gospodinjstev. V drugi polovici leta se je rast BDP precej upočasnila, v tretjem četrtnju na 0,3 % (medletno 2,4 %, desez.), v četrtem pa na 0,1 % (medletno 1,9 %, desez.). V razmerah velike geopolitične negotovosti in visokih cen energentov ter naraščajoče inflacije so se kazalniki zaupanja namreč začeli zniževati, kupna moč gospodinjstev je začela upadati, pogoji financiranja zaradi normalizacije denarne politike pa so se začeli zaostrovati. Kljub občutni upočasnitvi rasti so se gospodarstva v evrskem območju izkazala za odpornejša od pričakovanj mednarodnih institucij in se bodo v začetku letošnjega leta najverjetneje izognila tehnični recesiji. Težave v dobavnih verigah namreč postopno popuščajo, cene energentov so se ob zanesljivejši oskrbi znižale na raven pred vojno v Ukrajini, podjetja imajo še vedno veliko neizpoljenih naročil, kazalniki zaupanja pa se izboljšujejo. Sestavljeni kazalnik PMI za evrsko območje je v začetku leta prvič po lanskem juniju presegel vrednost 50 in nakazuje možno rast aktivnosti, zlasti storitvenih dejavnosti, podobno tudi kazalnik gospodarske klime ESI, ki se je zvišal tretji mesec zapored in približal dolgoletnemu povprečju, zaupanje pa se izboljšuje v večini dejavnosti. Mednarodne institucije v zadnjih napovedih pričakujejo postopno krepitev gospodarske rasti v naših trgovinskih partnericah. Realna rast BDP evrskega območja naj bi se ob stabilnejših razmerah na energetske trgu, nadaljnjem okrevalju zaupanja in zmanjšanju negotovosti počasi okrepila, a bo zlasti letos in tudi v prihodnjih dveh letih precej nižja kot lani. Zaradi pričakovanega popuščanja inflacijskih pritiskov naj bi realni razpoložljivi dohodek počasi okreval, kar bo spodbujalo zasebno potrošnjo, h gospodarskemu okrevalju pa bosta prispevala tudi postopna krepitev zunanega povpraševanja in nadaljnja odprava težav v dobavnih verigah, ki pa v začetku leta še ostajajo prisotne. Za evrsko območje tako za letos na podlagi napovedi tujih institucij predpostavljamo 0,9-odstotno gospodarsko rast, ki bo predvsem rezultat prenosa iz lanskega leta in ugodnih gibanj v drugi polovici letošnjega leta. Ob slabenju vpliva zaviralnih dejavnikov naj bi se rast v letih 2024 in 2025 okrepila, na 1,5 oz. 1,6 %. Napovedi so izpostavljene veliki negotovosti, ki je povezana predvsem z morebitnim stopnjevanjem vojne v Ukrajini ter razpoložljivostjo energentov in njihovimi cenami.

Tabela 1: Predpostavke napovedi glede gospodarske rasti v najpomembnejših trgovinskih partnericah

Realne stopnje rasti BDP, v %	2022	2023		2024		2025
		september 2022	februar 2023	september 2022	februar 2023	februar 2023
EU	3,6	0,5	0,8	1,9	1,6	1,8
Evrsko območje	3,5	0,4	0,9	1,8	1,5	1,6
Nemčija	1,8	0,0	0,2	1,4	1,3	1,6
Italija	3,9	0,4	0,8	1,3	1,0	1,3
Avstrija	4,8	0,5	0,5	1,5	1,4	1,7
Francija	2,6	0,5	0,6	1,4	1,4	1,5
Hrvaška	6,3	1,5	1,2	2,5	1,9	2,8
Rusija	-2,2	-3,0	0,3	2,5	2,1	1,5

Vir: za leto 2022 Eurostat (2023a); za ostala leta predpostavke UMAR na podlagi Consensus Economics (2023), ECB (2022), EK (2023b), FocusEconomics (2023), IMF (2023), WIIW (2023), ocena UMAR.

Slika 1: Sestavljeni kazalnik PMI za evrsko območje kaže na rast aktivnosti v začetku leta**Slika 2: Cene surovin so se znižale na ravni pred vojno v Ukrajini, a precej presegajo ravni iz leta 2019****Slika 3: V letu 2023 bo gospodarska rast v evrskem območju občutno nižja kot v obdobju pokovidnega okrevanja****Slika 4: Tudi rast povpraševanja po slovenskem izvozu bo leta 2023 precej nižja kot v predhodnih dveh letih**

Tehnične predpostavke za cene energentov so nižje od lanskih. Cene energentov na mednarodnih trgih so se ob koncu lanskega leta znižale na ravni pred začetkom vojne v Ukrajini. Na podlagi tržnih pričakovanj na terminskih trgih v obdobju od 20. do 27. januarja 2023 smo za letos upoštevali tehnično predpostavko za povprečno ceno soda nafte Brent v višini 85,2 USD/sod (16 % manj kot v letu 2022), ki se v letih 2024 in 2025 še nekoliko zniža. Evrske cene nafte naj bi se, ob upoštevanju tehnične predpostavke tečaja evra do dolarja, letos znižale še nekoliko bolj kot dolarske. Za

cene neenergetskih surovin smo za leto 2023 predpostavili 5,5-odstotno znižanje, prihodnji dve leti pa naj bi cene ostale na podobni ravni. Cene plina TTF1 so se ob zadostnih zalogah za to zimo, ki so posledica dogovorov in ukrepov na ravni EU ter milega vremena, konec lanskega leta znatno znižale, prav tako cene električne energije, ki se gibljejo s podobno dinamiko kot cene plina.

Bruto domači proizvod 2023 – 2025

Gospodarska rast se bo letos občutno umirila (1,8 %), vendar bo višja od jesenskih pričakovanj (1,4 %). Kazalniki zaupanja so v začetku letošnjega leta še vztrajali na nizkih ravneh, signali iz mednarodnega okolja pa kažejo na znatno manjšo negotovost glede oskrbe z energenti in gibanja njihovih cen ter postopno izboljševanje obetov v primerjavi z jesenskimi napovedmi. Že v zadnjem lanskem četrletju so gospodarska gibanja v Sloveniji in evrskem območju nekoliko presešla pričakovanja, kar predvsem odraža odpornost gospodarstev ter učinke sprejetih dogovorov in ukrepov za blaženje energetske krize na kazalnike zaupanja in umirjanje cen energentov. Poleg gospodarskih razmer v mednarodnem okolju bodo v Sloveniji na gospodarsko aktivnost tudi letos vplivale fiskalne spodbude. Gospodarska rast se bo letos umirila, a nekoliko manj kot smo predvideli v jesenski napovedi. Pričakujemo nadaljnjo zmerno rast investicij, podprto z javnimi sredstvi in sredstvi EU, ter šibko rast zasebne potrošnje in izvoza, ki bosta ponovno hitreje naraščala v drugi polovici leta. Rast zunanje menjave in izvoznega sektorja se bo letos upočasnila¹⁹ skladno z umirjanjem rasti gospodarske aktivnosti v naših glavnih trgovinskih partnericah in nadaljnjimi stroškovnimi pritiski, ki pa se v zunanjem okolju zmanjšujejo. Rast blagovnega izvoza bo precej nižja kot lani, po močnem okrevanju po epidemiji pričakujemo tudi umiritev rasti menjave storitev, zlasti v segmentih, povezanih s turizmom. Rast izvoza blaga in storitev (2,7 %) bo nekoliko zaostajala za rastjo tujega povpraševanja, kar povezujemo s strukturo našega izvoza ter vplivom poslabšanja stroškovne konkurenčnosti predelovalnih dejavnosti, do katerega je prišlo že lani (glej tudi podpoglavje 2.4). Zunanji stroškovni pritiski bodo še prisotni, a se rasti cen surovin, energentov in proizvodov pri proizvajalcih umirjajo, manjše so tudi motnje v dobavnih verigah. V predelovalnih dejavnostih bodo k rasti še naprej največ prispevale visoko tehnološko zahtevne panoge, zlasti v energetsko intenzivnejših panogah pa pričakujemo upad proizvodnje, najbolj v lesni, papirni, gumarski in kovinski industriji, nekoliko manj izrazito v kemični industriji in proizvodnji nekovinskih mineralnih izdelkov. Upočasnjena bo rast v prometu in skladiščenju ter svetovalnih storitvah. Proizvodnja in izvoz motornih vozil bosta ostala na podobni ravni kot lani, saj bo kljub zmanjšanju težav v dobavnih verigah še prisoten (negativen) vpliv prestrukturiranja avtomobilske industrije tudi na dobavitelje iz ostalih panog. Rast uvoza blaga se bo letos upočasnila bolj kot rast izvoza, kar je povezano predvsem z večjo umiritvijo rasti domače, zlasti zasebne potrošnje. Rast investicij bo letos zmerna (2,8 %), k rasti bodo ključno prispevale javne investicije. Pričakujemo nadaljevanje rasti investicij v zgradbe in objekte, podprte z nadaljnjim povečanjem državnih investicij, tudi v povezavi s črpanjem sredstev EU. Izdana gradbena dovoljenja nakazujejo tudi nadaljevanje rasti stanovanjskih investicij²¹. Zasebna investicijska aktivnost pa bo v povprečju leta nižja kot lani. Tu se zlasti v začetku leta nadaljujejo trendi iz druge polovice leta 2022, ko so se investicije v opremo in stroje znižale pod vplivom zniževanja izkoriščenosti proizvodnih zmogljivosti, dvigovanja obrestnih mer in še vedno prisotne negotovosti. Zasebna potrošnja bo letos naraščala bistveno počasneje (1,2 %) kot lani, ko je bilo še prisotno močno okrevanje po epidemiji. Razmeroma visoka inflacija, zlasti v prvi polovici leta, in zaostreni pogoji kreditiranja bodo še naprej slabili kupno moč gospodinjev in

zavirali hitrejšo rast njihove potrošnje. Kazalnik zaupanja potrošnikov, ki se je po izboljšanju ob koncu lanskega leta januarja poslabšal, ne nakazuje občutnejšega izboljšanja obetov za večje nakupe v prihodnjih 12 mesecih. Pričakujemo tudi racionalno potrošnjo živil in pijač, umirila se bo tudi rast potrošnje storitev ob postopnem popuščanju učinkov ponovnega odpiranja dejavnosti po epidemiji. Sicer skromno rast zasebne potrošnje pa bodo podpirali visoka raven zaposlenosti in zmerna rast plač, še nekoliko nižja stopnja tekočega varčevanja ob sicer visokem stanju privarčevanih sredstev in vladni ukrepi za blažitev rasti cen energentov. Rasti dodane vrednosti v storitvah, povezanih s turizmom in preživljanjem prostega časa, se bodo precej umirile, tudi zaradi visoke osnove v preteklem letu. Nižjo rast prodaje kot lani pričakujemo tudi v trgovini, na kar bo poleg nižje rasti v trgovini na drobno z umiranjem trošenja gospodinjestev vplivala tudi nižja rast v trgovini na debelo (zaradi predvidene umiritve rasti poslovanja v večini panog). Rast državne potrošnje (1,2 %) bo v letu 2023 podobno umirjena kot v letu 2022. Razmeroma nizka rast bo posledica nadaljnega znižanja izdatkov za blaženje posledic epidemije in umirjene rasti zaposlenosti (0,8 %) ob hkratni krepitvi izdatkov za zdravstvo v povezavi z ukrepi za stabilizacijo razmer v zdravstvu in skrajšanjem čakalnih dob. V prihodnjih dveh letih pričakujemo ponovno nekoliko višjo rast BDP (2,5 % leta 2024 in 2,6 % leta 2025). Višja rast izvoza (malo nad 4 %) in povezanih dejavnosti bo sledila višji rasti tujega povpraševanja, prav tako bodo okrevalle investicije v opremo in stroje. Leta 2024 pa bo predvidoma upadel obseg državnih investicij, predvsem v povezavi s ciklom porabe sredstev EU (glej poglavje 1), zato pričakujemo upad gradbene aktivnosti. Skupna rast investicij v osnovna sredstva bo tako leta 2024 šibkejša (2,2 %), nato se bo s povečanjem javnih investicij ponovno okrepila (5,0 %). Rast zasebne potrošnje se bo okrepila na 1,8 % ob višji rasti realnega razpoložljivega dohodka in nekoliko višji nagnjenosti k varčevanju, ki pa bo ostala nižja kot pred epidemijo. Na krepitev rasti državne potrošnje na 1,8 % oziroma 1,9 % pa bo vplivala predvsem nadaljnja rast izdatkov za zdravstvo, predpostavljena je tudi postopna vzpostavitev sistema dolgotrajne oskrbe.

Tabela 3: Napoved gospodarske rasti

Realne stopnje rasti, v %	2022	2023		2024		2025
		september 2022	februar 2023	september 2022	februar 2023	februar 2023
Bruto domači proizvod	5,4	1,4	1,8	2,6	2,5	2,6
Izvoz	6,5	2,5	2,7	4,7	4,1	4,2
Uvoz	9,8	2,2	1,8	3,8	3,6	4,3
<i>Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)</i>	-2,1	0,3	0,8	1,0	0,6	0,1
Zasebna potrošnja	8,9	0,3	1,2	1,9	1,8	1,8
Državna potrošnja	0,9	1,7	1,2	1,9	1,8	1,9
Bruto investicije v osnovna sredstva	7,8	2,5	2,8	2,0	2,2	5,0
<i>Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)</i>	1,1	0,1	-0,5	0,0	0,0	0,0

Vir: za leto 2022 SURS (2023), za obdobje 2023–2025 napoved UMAR.

Plače

Lanska zmerna nominalna rast povprečne bruto plače (2,8 %) je bila predvsem posledica znižanja plač v javnem sektorju zaradi prenehanja izplačevanja večine dodatkov, povezanih z epidemijo, v zasebnem sektorju je bila rast ob pritiskih s trga dela podobna kot leta 2021; zaradi visoke inflacije pa je bila povprečna bruto plača realno nižja (za 5,5 %). V obdobju epidemije so na veliko nihanje rasti plač v zasebnem sektorju (predvsem v letu 2020) močno vplivali zlasti ukrepi za ohranjanje delovnih

mest, v javnem sektorju pa izplačila dodatkov, povezanih z epidemijo, sprva v smeri močne rasti plač, ob njihovem prenehanju izplačevanja v drugi polovici 2021 pa z izrazitim padcem (Slika 31), ki je vplival na dinamiko plač v javnem sektorju do jeseni leta 2022. Leta 2022 se je skupna nominalna rast plač okrepila. V zasebnem sektorju je bila ob večjih pritiskih s trga dela ob pomanjkanju kadrov in zvišanju minimalne plače nominalno višja za 6,2 %, realno pa je zaradi visoke inflacije upadla (–2,4 %). V javnem sektorju je bila povprečna bruto plača do julija lani nominalno medletno nižja (zaradi medletnega učinka prenehanja izplačevanja večine dodatkov), nato pa je začela znova naraščati, tudi kot posledica oktobrskega dogovora s sindikati javnega sektorja. Zaradi močnega učinka osnove je bila v povprečju leta nominalno nižja za 2,5 %, realno pa za 10,4 %. Povprečna bruto plača je bila v letu 2022 sicer realno za 4,3 % višja kot leta 2019.

Tabela 5: Napovedi rasti povprečne plače na zaposlenega

Stopnje rasti, v %	2022	2023		2024		2025
		september 2022	februar 2023	september 2022	februar 2023	februar 2023
Bruto plača na zaposlenega – nominalno	2,8	6,0	8,3	4,5	6,0	5,1
- zasebni sektor	6,2	5,1	8,0	5,0	6,5	5,5
- javni sektor	–2,5	7,6	8,7	3,4	5,1	4,5
Bruto plača na zaposlenega – realno	–5,5	0,0	1,1	1,5	1,8	2,7
- zasebni sektor	–2,4	–0,8	0,9	2,1	2,2	3,0
- javni sektor	–10,4	1,5	1,5	0,5	0,9	2,0

Vir: za leto 2022 SURS (2023), za obdobje 2023–2025 napoved UMAR.

Inflacija

Rast cen življenjskih potrebščin se je v letu 2022 precej okrepila. Inflacija je sredi leta 2022 dosegla najvišje ravni po skoraj 30 letih³⁵, nato se je le nekoliko znižala in konec leta 2022 še vedno presegala 10 % (konec leta 2021 je znašala 4,9 %). V povprečju leta je bila 8,8-odstotna (leta 2021 1,9-odstotna). K inflaciji so lani največ prispevale cene hrane in brezalkoholnih pijač (3,1 o. t.), močno so se podražili tudi energenti (2 o. t.). Inflacija se je okrepila že v začetku lanskega leta, ko so k njej največ prispevali dražji energenti (cene energentov na svetovnih trgih so sicer začele naraščati že jeseni 2021), višje cene predelane in nepredelane hrane zaradi slabše letine in dražjih vhodnih surovin, okrepil pa se je tudi prispevek cen neenergetskega industrijskega blaga, predvsem zaradi težav v dobavnih verigah, povezanih z epidemijo. Z začetkom vojne v Ukrajini so se zunanji šoki še okrepili, inflacija pa je postajala vedno širše osnovana. Poleg cen blaga se je začela krepiti tudi rast cen storitev, kar je poleg verjetnega delnega prelivanja cen energentov povezano predvsem s pokovidnim okrevanjem povpraševanja in tudi povišanjem plač v dejavnostih, ki se soočajo s pomanjkanjem delovne sile. Proti koncu lanskega leta se je prispevek rasti cen storitev k inflaciji še okrepil, prav tako tudi prispevek cen hrane. Upočasnila pa se je rast cen energentov (ob visoki osnovi, umirjanju gospodarske aktivnosti in ukrepih vlade za blaženje energetske draginje³⁶), ki je sicer ostala visoka³⁷, prav tako se je nekoliko umirila tudi rast cen neenergetskega industrijskega blaga s postopnim umirjanjem težav v dobavnih verigah in razmer na trgih surovin. Skladno s takšnimi gibanji je bila osnovna inflacija (brez upoštevanja cen hrane in energentov) konec leta 2022 (7,4 %) precej višja kot konec leta 2021 (3,1 %). Z naraščajočo inflacijo se je lani začela pospešena normalizacija denarne politike, ki z dvigovanjem obrestnih mer in umikanjem nestandardnih ukrepov vpliva na zaostrovanje pogojev zadolževanja in s tem zavira povpraševanje ter pritisk na cene³⁸ in inflacijska pričakovanja. Ta so sicer

kratkoročno povišana, bolj dolgoročno pa so še vedno zasidrana okrog inflacijskega cilja. Letos pričakujemo postopno umirjanje inflacije, ki pa bo v povprečju ostala razmeroma visoka; ocenjujemo, da bi se proti 2 % lahko postopoma znižala šele po letu 2024. Januarja letos se je medletna inflacija ohranila pri 10 %, rast cen hrane in storitev se je še nekoliko okrepila, nadalje pa se je umirila rast cen energentov (9,2 %). Po naši oceni bodo višje cene storitev v celem letu pomembno prispevale k inflaciji, tudi prispevek cen hrane bo še razmeroma visok, pričakujemo pa njihovo postopno nižjo rast (glej tudi Okvir 3). Prispevek cen energentov naj bi bil letos v odsotnosti šokov manjši (tu sicer pričakujemo precejšnja nihanja medletnih rasti zaradi učinka osnove, povezane s preteklimi vladnimi ukrepi,³⁹ in izteka nekaterih še veljavnih vladnih ukrepov), prav tako naj bi se postopoma umirjala tudi rast cen neenergetskega industrijskega blaga ob stabilnejših razmerah na trgih surovin, nadaljnjem zmanjševanju težav v dobavnih verigah in tudi nizki rasti trošenja. S postopnim umirjanjem rasti cen bo inflacija konec leta 5,1-odstotna, v povprečju leta pa, predvsem zaradi visoke ravni na začetku leta, 7,1-odstotna. Za prihodnje leto pričakujemo, da se bo inflacija v odsotnosti zunanjih šokov še naprej umirjala in naj bi ob podpori ukrepov denarne politike do konca leta padla pod 3 %. Tveganja za višjo inflacijo so povezana tudi z vremenskimi razmerami in razmerami na trgu dela ter trdovratnejšo rastjo cen storitev.

Tabela 6: Napoved inflacije

V %	2022	2023		2024		2025
		september 2022	februar 2023	september 2022	februar 2023	februar 2023
Inflacija – dec./dec.	10,3	3,9	5,1	2,2	2,8	2,0
Inflacija – povprečje leta	8,8	6,0	7,1	2,9	4,2	2,4

Vir: za leto 2022 SURS (2023), za obdobje 2023–2025 napoved UMAR.

Vir. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2023, UMAR, marec 2023

Mikroanaliza

Občina Kidričevo



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

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

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

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

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

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

V občini sta delovala 2 vrtca, obiskovalo pa ju je 293 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 88 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2021/2022 izobraževalo približno 570 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 240

dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 34 študentov in 9 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 8 diplomantov.

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

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

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

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

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

Analiza okolja v 1. polletju 2023 in Trga nepremičnin

V letošnjem prvem polletju se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljeval trend upadanja kupoprodaj nepremičnin, skokovita rast cen nepremičnin, ki smo ji bili priča predvsem v prvi polovici leta 2022, pa se je povsem umirila. Število oziroma skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb z nepremičninami se je v prvem polletju 2023 zmanjšala tretje polletje zapored, in sicer v primerjavi z drugim polletjem 2022 za tri do pet odstotkov. V prvi polovici leta 2023 v primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je po epidemiji število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami doseglo vrh, je bilo število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskimi hišami manjše že za okoli 25 odstotkov, število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb pa za okoli 30 odstotkov. Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah se je med največjimi mesti v primerjavi z drugo polovico leta 2021 najbolj zmanjšalo v Mariboru, in sicer za okoli 40 odstotkov, najmanj pa v Celju, za okoli 15 odstotkov. V Ljubljani, kjer je sicer število transakcij s stanovanji začelo upadati najprej in je občutno upadlo že v drugi polovici leta 2021, pa je bilo število transakcij manjše za okoli 20 odstotkov. Kljub občutnemu zmanjšanju števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo upad števila transakcij na ravni države še ni tako drastičen, da bi že lahko govorili o novi krizi slovenskega nepremičninskega trga. Očitno pa je zmanjšanje plačilno sposobnega povpraševanja, ki so ga načele visoke cene in obresti, in posledično manjše število transakcij že vplivalo na rast cen nepremičnin. Potem, ko so v prvi polovici leta 2022 cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo na polletni ravni rekordno zrasle, saj so cene stanovanj na ravni države zrasle za 12 odstotkov, cene hiš za 8 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 17 odstotkov, se je rast cen pričela umirjati. V drugi polovici leta 2022 so cene stanovanj, hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zrasle »le« še za okoli 5 odstotkov. V prvi polovici letošnjega leta so

nato cene stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš še zmerno zrasle, in sicer za okoli 4 odstotke. Cene stanovanj so v prvi polovici letošnjega leta praktično stagnirale v vseh največjih mestih, z izjemo Kranja, kjer so zrasle za okoli 6 odstotkov. O obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu sicer še ne moremo govoriti, bi pa morda do njega lahko prišlo že letos oziroma v naslednjem letu. Nenadnega velikega padca cen nepremičnin tudi po obratu ne gre pričakovati, bo pa zanimivo videti koliko časa bodo nato cene padale in za koliko bodo na koncu padle cene stanovanjskih nepremičnin.

ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB

STANOVANJSKE NEPREMIČNINE:

Kljub še začasnim podatkom je očitno, da se je v prvem polletju 2023 nadaljeval trend padanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ki se je vzpostavil v prvem polletju 2022. Potem, ko se je v drugem polletju 2022 skupno število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, se je v letošnjem prvem polletju zmanjšalo še za 5 do 10 odstotkov. Število transakcij s stanovanji se je zmanjšalo že četrto polletje zapored, število transakcij s hišami pa, po stagnaciji v prvem polletju 2022, drugo polletje zapored.

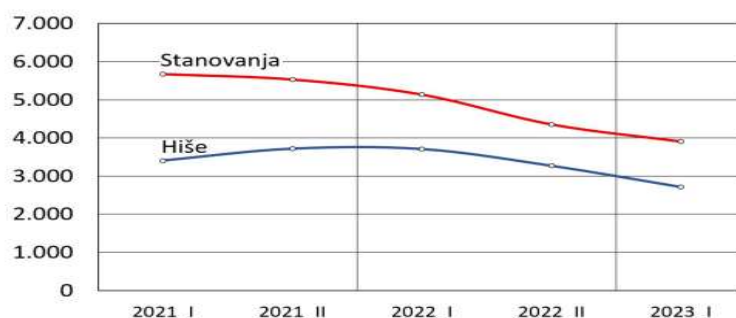
Preglednica 3: Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Stanovanjske nepremičnine skupaj	9.082	9.249	8.843	7.621	6.615
Stanovanja	5.676	5.534	5.138	4.354	3.903
Hiše	3.406	3.715	3.705	3.267	2.712

Opomba:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah,
- kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.

Po naši oceni se je število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 5 do 7 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za 20 do 22 odstotkov, v primerjavi z drugim polletjem 2021 pa za okoli 25 do 27 odstotkov. Število transakcij s hišami je bilo v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 12 do 15 odstotkov, kar je precej večji upad kot pri stanovanjih. V primerjavi s prvim polletjem 2022 oziroma z drugim polletjem 2021 pa je število transakcij s hišami upadlo za 22 do 25 odstotkov oziroma nekoliko manj kot število transakcij s stanovanji.

Slika 3: Število kupoprodaj stanovanj in hiš, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

POSLOVNE NEPREMIČNINE:

Podobno kot pri stanovanjskih nepremičninah se je tudi pri poslovnih nepremičninah v prvi polovici leta 2023 nadaljeval trend padanja števila kupoprodaj. Po občutni oživitvi trgovanja s poslovnimi nepremičninami po »covidnem« prvem polletju 2020 je trend zmanjševanja števila transakcij pri pisarnah prisoten že od drugega polletja 2021, medtem ko je pri lokalih opazen šele od drugega polletja 2022. Po naših ocenah se je število transakcij s poslovnimi nepremičninami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za okoli 8 odstotkov.

Preglednica 4: Število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Poslovne nepremičnine skupaj	1.121	1.057	998	875	777
Pisarne	691	621	565	522	462
Lokali	430	436	433	353	315

Opomba:

- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije,
- kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali.

Število transakcij s pisarnami se je v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021, po katerem se je upadanje števila transakcij začelo, pa za okoli 30 odstotkov. Število transakcij z lokali se je v primerjavi z drugim polletjem 2022 prav tako zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 20 do 25 odstotkov, približno toliko pa tudi v primerjavi s prvim polletjem 2021.

Slika 4: Število kupoprodaj poslovnih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH STAVB:

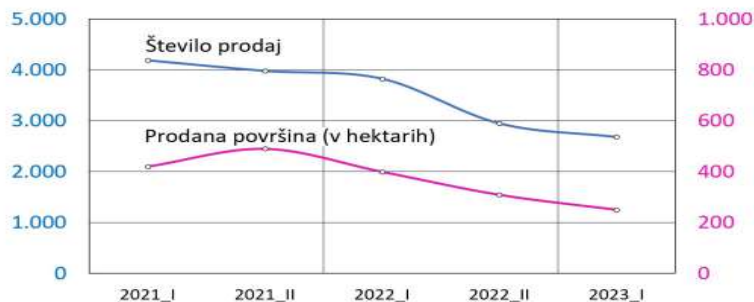
Tudi pri zemljiščih za gradnjo stavb se je v prvem polletju 2023 nadaljeval trend padanja števila realiziranih kupoprodaj.

Preglednica 5: Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Zemljišča za gradnjo hiš					
Število kupoprodaj	4.090	3.874	3.757	2.890	2.626
Prodana površina (v hektarih)	411	476	393	293	245
Zemljišča za gradnjo stanovanj					
Število kupoprodaj	56	40	25	18	25
Prodana površina (v hektarih)	5	9	3	7	2
Zemljišča za gradnjo poslovnih stavb					
Število kupoprodaj	42	67	44	41	32
Prodana površina (v hektarih)	4	5	3	9	3

Število transakcij z zemljišči za gradnjo hiš, ki praviloma predstavljajo okoli 97 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb skupaj, se je po naši oceni v prvem polletju leta 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 4 do 6 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 25 do 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa kar za 30 do 35 odstotkov. Potem ko je število transakcij z zemljišči za gradnjo hiš stavb v prvem polletju 2020 (po prvem valu epidemije Covid-19) poskočilo kar za 50 odstotkov, se je od drugega polletja 2021 zmanjševalo, najbolj izrazit pa je bil padec v drugem polletju 2022, ko se je število transakcij zmanjšalo za več kot 20 odstotkov. Tudi za zemljišča za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb velja, da je po prvem valu epidemije prišlo najprej do izrazite rasti obsega prometa z njimi ¹, v zadnjih treh polletjih pa se je ta trend obrnil.

Slika 5: Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



Opomba: Upoštevane so kupoprodaje zemljišč za gradnjo hiš, večstanovanjskih in poslovnih stavb.

KUPOPRODAJE KMETIJSKIH IN GOZDNIH ZEMLJIŠČ:

Tako kot za celoten slovenski nepremičninski trg je bil, ob upoštevanju sezonskih vplivov, tudi za kmetijska in gozdna zemljišča značilen razmeroma močan trend rasti števila transakcij po prvem valu epidemije v prvem polletju 2020. Za kmetijska zemljišča je bilo nato v zadnjih dveh polletjih zaznati zmeren trend upadanja števila transakcij, medtem ko je število transakcij z gozdnimi zemljišči več ali manj stagniralo.

Preglednica 6: Število kupoprodaj in prodane površine kmetijskih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 - 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Število kupoprodaj	4.518	4.860	4.962	4.507	3.972
Prodana površina (v hektarih)	4.057	2.690	2.590	2.517	2.085

Opomba:

Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi.

Po naši oceni se je število transakcij s kmetijskimi zemljišči v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 7 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022, ko je bilo po epidemiji največje, pa za okoli 15 odstotkov.

Preglednica 7: Število kupoprodaj in prodane površine gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 - 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Število kupoprodaj	1.675	1.897	1.920	1.858	1.788
Prodana površina (v hektarih)	2.335	2.463	2.858	3.139	3.031

Glede na še začasne podatke se, po naši oceni, število transakcij z gozdnimi zemljišči v prvem polletju 2023 v primerjavi s prvim oziroma drugim polletjem 2022 ni bistveno spremenilo.

Slika 6: Število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH:

V prvem polletju 2023 je bilo v Ljubljani sklenjenih 25 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj v državi, v Mariboru 11 odstotkov, na območjih Obale in Severne okolice Ljubljane po 6 odstotkov, v Celju 5 odstotkov, v Kranju z okolico 4 odstotke, v Južni okolici Ljubljane 3 odstotke, v preostanku Slovenije pa 40 odstotkov.

Preglednica 8: Število evidentiranih prodaj stanovanj, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
SLOVENIJA	5.676	5.534	5.138	4.354	3.903
LJUBLJANA	1.623	1.286	1.267	1.040	992
MARIBOR	664	762	629	539	448
OBALA	340	338	366	258	229
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	296	264	248	224	225
CELJE	221	225	220	153	183
KRANJ Z OKOLICO	142	221	196	145	146
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	155	205	159	149	116
Ostala Slovenija skupaj	2.235	2.233	2.053	1.846	1.564

Na podlagi še začasnih podatkov ocenjujemo, da je v Ljubljani v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 število transakcij s stanovanji več ali manj stagniralo, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa je bilo manjše za 15 do 20 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo manjše kar za 35 do 40 odstotkov, kar je med vsemi obravnavanimi območji predstavljalo tudi največji upad števila transakcij v tem obdobju. V Severni okolici Ljubljane se je v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 3 odstotke. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 5 odstotkov, kar je pa bil med obravnavanimi območji najmanjši upad števila transakcij. V primerjavi s prvim polletjem

2021 je bilo število transakcij manjše za okoli 20 odstotkov. V Južni okolici Ljubljane je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 20 odstotkov, kar je bil največji padec števila transakcij med obravnavanimi analitičnimi območji. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo število transakcij manjše za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za 20 do 25 odstotkov. V Kranju se je, tako kot v Severni okolici Ljubljane, v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 3 odstotke, v primerjavi s prvim 17 polletjem 2022 pa se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2021 se je povečalo za okoli 5 odstotkov, kar je bilo v tem obdobju edino povečanje števila transakcij med vsemi obravnavanimi analitičnimi območji. Na Obali oziroma v Kopru je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 8 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 35 odstotkov, kar je bilo med obravnavanimi analitičnimi območji tudi največje zmanjšanje. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo število transakcij manjše za okoli 30 odstotkov. V Mariboru je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 12 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za okoli 30 odstotkov. V Celju se je v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 25 odstotkov, kar je bilo največje povečanje med vsemi obravnavanimi območji. Na pretežno ruralnih območjih, ki jih predstavlja območje Ostale Slovenije skupaj, je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za 25 do 30 odstotkov.

PRIMARNI TRG:

Za prvo polletje letošnjega leta smo do sedaj evidentirali 256 kupoprodaj novih stanovanj, od tega 141 v Ljubljani. Ostale prodaje so razpršene po drugih urbanih območjih 2. V Sloveniji, zaradi izrazitega povečanja novogradnje stanovanj v zadnjih letih, prihaja na trg vse več novih stanovanj, ki so bila večinoma prodana že v času gradnje. V letošnjem letu je tako prišlo na trg več kot 1.200 novih stanovanj, večina oziroma dobra polovica v Ljubljani. Izpostaviti velja še Celje z okoli 400 novimi stanovanjskimi enotami, medtem ko so bile številke v ostalih največjih mestih bistveno nižje. Dokler ne pride do nove krize nepremičninskega trga je pričakovati, da se bo trend rasti prodaje novih stanovanj nadaljeval tudi v prihodnje, saj se v državi trenutno gradi med 6.500 in 7.000 stanovanj. Prednjači Ljubljana z okoli 3.000 enotami, sledijo Maribor z okoli 1.200 ter Koper in Celje s po 600 enotami.

Stanovanjske hiše:

V prvem polletju 2023 se tako deleži števila transakcij s hišami, kot tudi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spremenili.

Koncentracija transakcij s hišami v največjih mestih je, zaradi večje razpršenosti poselitve v hišah, precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Medtem ko se pri stanovanjih v največjih petih mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) praviloma realizira približno polovica vseh transakcij s stanovanji, se jih pri

hišah realizira le okoli 15 odstotkov. V prvem polletju 2023 se sicer tako deleži števila transakcij s hišami, kot tudi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spremenili.

Preglednica 9: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih hiš, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
SLOVENIJA	3.406	3.715	3.705	3.267	2.712
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	216	240	186	158	146
LJUBLJANA	171	181	208	149	135
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	181	165	179	127	132
MARIBOR	153	139	122	118	93
OBALA	96	101	90	86	81
KRANJ Z OKOLICO	83	92	100	83	73
CELJE	39	39	65	41	38
Ostali TAO Skupaj	2.467	2.758	2.755	2.505	2.014

Na podlagi še začasnih podatkov ocenjujemo, da je število transakcij s hišami v Ljubljani v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 upadlo za 5 do 8 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 30 do 35 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za 15 do 20 odstotkov. V Severni okolici Ljubljane se je v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 5 odstotkov, kar je bilo med obravnavanimi območji tudi edino povečanje števila transakcij v tem obdobju. V primerjavi s prvim polletjem 2022 oziroma prvim polletjem 2021 pa je bilo manjše za okoli 25 odstotkov. V Južni okolici Ljubljane je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 20 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 30 odstotkov. V Kranju je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 10 odstotkov. Na Obali je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 3 odstotke. V primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za okoli 5 odstotkov. Koncentracija transakcij s hišami v največjih mestih je, zaradi večje razpršenosti poselitve v hišah, precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Medtem ko se pri stanovanjih v največjih petih mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) praviloma realizira približno polovica vseh transakcij s stanovanji, se jih pri hišah realizira le okoli 15 odstotkov. V prvem polletju 2023 se sicer tako deleži števila transakcij s hišami, kot tudi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spremenili. Podobno kot pri hišah se tudi pri zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb približno tri četrtine transakcij realizira na pretežno ruralnih območjih, saj je ponudba primernih zazidljivih zemljišč v največjih mestih razmeroma majhna. Na praktično vseh obravnavanih območjih je od druge polovice leta 2021 prisoten močan trend upadanja števila transakcij z zemljišči za gradnjo stavb. Z izjemo Ljubljane, kjer je trend, na račun kar 45-odstotnega padca števila transakcij v drugem polletju 2021, ravno obraten. 2.1.3. Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb odstotkov, kar je bil najmanjši upad števila transakcij med obravnavanimi območji. V primerjavi s prvim polletjem 2021 pa se je število transakcij

zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov. V Mariboru je bilo število transakcij s hišami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa celo za 35 do 40 odstotkov. Tako v primerjavi z drugim polletjem 2022 kot v primerjavi s prvim polletjem 2021 je bil upad števila transakcij s hišami v Mariboru največji med vsemi obravnavanimi območji. V Celju je bilo število transakcij s hišami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 35 do 38 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa je stagniralo. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bil upad števila transakcij s hišami v Celju največji med vsemi obravnavanimi območji, medtem ko je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2021 Celje edino, kjer se število transakcij ni opazneje zmanjšalo. Na ostalih, pretežno ruralnih območjih, je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 15 odstotkov. Na splošno je bilo tako v prvem polletju 2023 na ruralnih območjih zmanjšanje števila transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 večje kot na urbanih območjih, medtem ko je bil v primerjavi s prvim polletjem 2021 upad manjši kot na urbanih območjih.

V zadnjih letih, v nasprotju z novogradnjo stanovanj v večstanovanjskih stavbah, pretirane gradnje stanovanjskih hiš za trg 3 ni bilo zaznati, saj tradicionalno prevladuje gradnja družinskih hiš v lastni režiji. Kljub temu je na trg letos prišlo okoli 100 novih stanovanjskih hiš, največ na območju Ljubljane, Murske Sobote in Novega mesta. Pričakovati je, da bo v prihodnje na trg prišlo še več novih hiš, saj je trenutno po vsej državi v gradnji približno 400 novih stanovanjskih hiš, namenjenih prodaji na trgu. Od tega v Ljubljani okoli 200, sledijo Maribor z okoli 70 hišami ter Koper in Murska Sobota s po 40 hišami.

Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb:

Podobno kot pri hišah se tudi pri zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb približno tri četrtine transakcij realizira na pretežno ruralnih območjih, saj je ponudba primernih zazidljivih zemljišč v največjih mestih razmeroma majhna. Na praktično vseh obravnavanih območjih je od druge polovice leta 2021 prisoten močan trend upadanja števila transakcij z zemljišči za gradnjo stavb. Z izjemo Ljubljane, kjer je trend, na račun kar 45-odstotnega padca števila transakcij v drugem polletju 2021, ravno obraten.

Preglednica 10: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija po izbranih analitičnih območjih), 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
SLOVENIJA	4.146	3.914	3.782	2.908	2.651
LJUBLJANA	284	152	192	208	203
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	297	313	268	192	161
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	284	236	245	163	153
OBALA	94	111	93	70	56
KRANJ Z OKOLICO	141	88	96	63	55
MARIBOR	101	98	97	83	51
CELJE	24	35	22	16	25
Ostala Slovenija	2.921	2.881	2.769	2.113	1.947

Opomba:

Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb in zemljišča za gradnjo samostojnih in vrstnih stanovanjskih hiš ter dvojčkov.

Ocenjujemo, da je v Ljubljani v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb stagniralo, v primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo večje za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa je bilo manjše za okoli 25 odstotkov. Na vseh ostalih obravnavanih območjih se je število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v prvem polletju 2023 v primerjavi s prejšnjimi štirimi polletji opazno zmanjšalo. Izjema je Celje, kjer pa so primerjave zaradi absolutno gledano majhnega števila transakcij več ali manj statistične narave. Po naši oceni se je med obravnavnimi območji v prvem polletju 2023 število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb glede na leto 2022 najbolj zmanjšalo v Mariboru. V primerjavi z drugim polletjem 2022 je bilo manjše za 35 do 40 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 45 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2021 se je število transakcij najbolj zmanjšalo na Obali, za okoli 50 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2021 pa v Kranju, in sicer kar za okoli 60 odstotkov. Na pretežno ruralnih območjih je bilo po naši oceni število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za okoli 30 odstotkov.

TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V prvem polletju letošnjega leta so cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji že tretje polletje zapored dosegle rekordno raven, medtem ko cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zadnji dve polletji ostajajo na približno enaki ravni.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah:

V prvem polletju 2023 se je srednja cena (mediana) rabljenega stanovanja na ravni države povzpela na 2.550 €/m².

Preglednica 11: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih), 1. polletje 2023

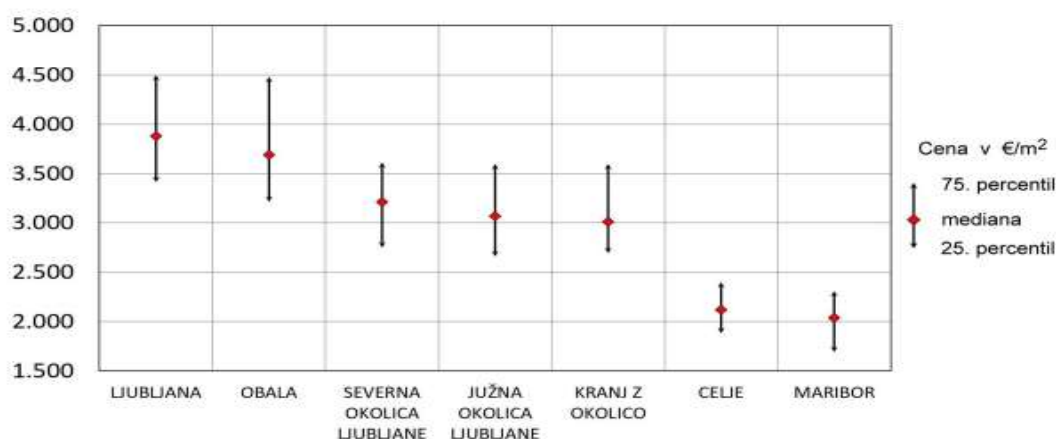
ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
SLOVENIJA	2.701	1.840	2.550	3.540	1974	51
LJUBLJANA	677	3.410	3.880	4.500	1972	52
OBALA	144	3.210	3.690	4.480	1975	50
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	139	2.750	3.210	3.610	1982	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	80	2.660	3.070	3.600	2000	52
KRANJ Z OKOLICO	116	2.690	3.010	3.600	1973	47
CELJE	123	1.880	2.120	2.400	1970	51
MARIBOR	359	1.690	2.040	2.310	1968	51

Primat najvišjih cen stanovanj v državi še vedno ohranja Ljubljana, kljub temu, da se je v prvem polletju 2023 srednja cena rabljenega stanovanja (3.880 €/m²) v primerjavi z enim letom prej znižala za 100 €/m² in je tako ostala pod mejo 4.000 €/m². Večina stanovanj se je v Ljubljani v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni med 3.400 in 4.500 €/m². Najvišjo absolutno in relativno ceno v prvem polletju 2023 v Ljubljani in hkrati v državi, je doseglo novo stanovanje v Centru, ki je bilo prodano za 1,4 milijona evrov oziroma približno 9.200 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Stanovanje je veliko okoli 170 m², z okoli 160 m² uporabne površine, pripada mu klet in dve parkirni mesti v skupni garaži. Po cenah sledi Obala, kjer je v primerjavi z enim letom prej srednja cena rabljenega stanovanja (3.690 €/m²) ostala praktično enaka oziroma se je znižala za 10 €/m². Večina rabljenih stanovanj je bila sicer prodana po ceni od 3.200 do 4.500 €/m². Najvišjo absolutno ceno na območju Obale je doseglo 13 let staro stanovanje v Kopru (Semedela), ki je bilo prodano za okoli 460.000 evrov. Stanovanje je veliko okoli 140 m² in ima okoli 115 m² uporabne površine, pripada mu klet in dve parkirni mesti v skupni garaži. Najvišjo relativno ceno pa je doseglo 43 let staro stanovanje v Portorožu, veliko 30 m² (27 m² uporabne površine), ki je bilo prodano za 7.350 evrov na kvadratni meter uporabne površine.

Tako kot običajno, so bile tudi v letošnjem prvem polletju za cenami stanovanj v Ljubljani in na Obali po višini cene v okolici glavnega mesta. V Severni okolici Ljubljane je bila srednja cena rabljenega stanovanja 3.210 €/m², v Južni okolici Ljubljane pa 3.070 €/m². Srednja cena se je v Severni okolici Ljubljane v primerjavi z enim letom prej zvišala za 160 €/m², v Južni okolici Ljubljane pa za 110 €/m². Večina stanovanj na teh dveh območjih je bila prodana po ceni med 2.650 in 3.650 €/m². V Severni okolici Ljubljane je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano v Tacnu, za 475.000 evrov. Staro je dve leti, veliko okoli 190 m² in ima okoli 140 m² uporabne površine. Tudi relativno najdražje stanovanje je bilo prodano v Tacnu, in sicer za 5.400 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Stanovanje je staro tri leta in je veliko 53 m² (41 m² uporabne površine). V Južni okolici Ljubljane je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano na Vrhniki, za 410.000 evrov. Gre za novo stanovanje, veliko okoli 160 m², ki ima okoli 105 m² uporabne površine. Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano v Grosupljem za okoli 6.750 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Staro je 18 let in veliko 48 m² (27 m² uporabne površine). Takoj za cenami stanovanj v okolici Ljubljane so bile v prvem polletju 2023 cene v Kranju. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila 3.010 €/m² in se je v primerjavi z enim letom prej zvišala za 20 €/m².

Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po ceni od 2.650 do 3.600 €/m². Najvišjo absolutno ceno v Kranju je doseglo stanovanje, prodano v starem mestnem jedru za 350.000 evrov. Stanovanje je veliko okoli 140 m² in ima 120 m² uporabne površine. Relativno najdražje je bilo 51 let staro stanovanje s 30 m² uporabne površine, prodano za okoli 5.250 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Cene stanovanj v Mariboru in Celju ostajajo precej pod slovenskim povprečjem (2.550 €/m²). V prvem polletju 2023 so bile cene stanovanj nekoliko višje v Celju, kjer je srednja cena rabljenega stanovanja znašala 2.120 €/m² in se je v primerjavi z enim letom prej zvišala le za 10 €/m². V Mariboru je srednja cena znašala 2.040 €/m², v primerjavi z enim letom prej pa se je opazno zvišala, in sicer za 110 €/m². Večina rabljenih stanovanj v Mariboru in Celju se je v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni od 1.700 do 2.400 €/m². V Celju je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano za okoli 230.000 evrov. Staro je tri leta, veliko 90 m² in ima 80 m² uporabne površine ter atrij. Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano za okoli 3.750 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Staro je 18 let in veliko 40 m² (32 m² uporabne površine). V Mariboru je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano za okoli 360.000 evrov. Zgrajeno je bilo leta 1941, veliko je okoli 135 m² in ima okoli 110 m² uporabne površine. Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano za okoli 3.450 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Zgrajeno je bilo leta 1960, veliko pa je 25 m² in ima 21 m² uporabne površine.

Slika 8: Kazalniki cen stanovanj za izbrana analitična območja, 1. polletje 2023



Stanovanjske hiše:

V prvem polletju 2023 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 142.000 evrov in se je v primerjavi z enakim obdobjem leta 2022 zvišala za 6.000 evrov. V povprečju so se v primerjavi s prvim polletjem 2022 prodajale za okoli 10 kvadratnih metrov manjše hiše, z okoli 10 kvadratnih metrov večjim pripadajočim zemljiščem. Prodane hiše so bile v povprečju zgrajene pred okoli petdesetimi leti oziroma so bile v primerjavi s prvim polletjem 2022 tri leta starejše.

Preglednica 12: Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1310	80.000	142.000	250.000	1972	160	720
LJUBLJANA	92	294.000	372.000	465.000	1969	176	420
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	74	230.000	322.000	384.000	1978	201	530
OBALA	45	195.000	290.000	366.000	1970	130	240
KRANJ Z OKOLICO	31	202.000	282.000	338.000	1966	187	600
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	68	180.000	247.000	330.000	1980	172	620
MARIBOR	50	136.000	182.000	218.000	1971	150	490
CELJE	25	130.000	170.000	210.000	1964	180	440

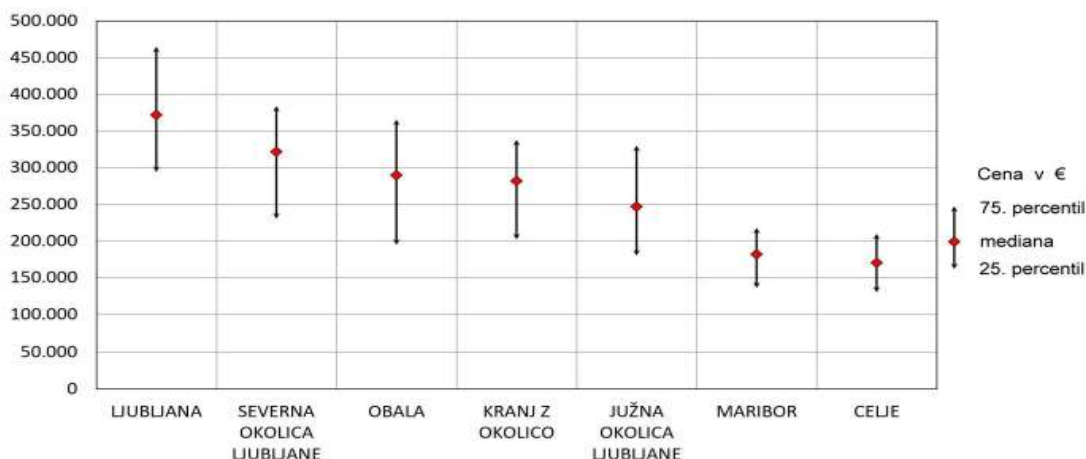
Opomba: Upoštewane so samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.

Najvišje cene so v prvem polletju 2023 dosegle hiše v Ljubljani. Srednja pogodbeno rabljena hiša je bila 372.000 evrov in je bila v primerjavi z enakim obdobjem leta 2022 nižja za 3.000 evrov. Večina hiš se je prodala po ceni od 290.000 do 470.000 evrov. Najvišjo ceno v prvi polovici letošnjega leta v Ljubljani in hkrati v državi je dosegla hiša v Trnovskem predmestju, ki je bila prodana za nekaj več kot 5 milijonov evrov. Gre za hišo zgrajeno leta 2005, veliko 450 m² (uporabna površina 240 m²), in 1.600 m² pripadajočega zemljišča. Statistično se je na drugo mesto po cenah hiš v letošnjem prvem polletju prebila Severna okolica Ljubljane, kjer se je srednja pogodbeno rabljena hiša (322.000 €) v primerjavi s prvim polletjem 2022 tudi največ povečala, in sicer za 37.000 evrov. Večina rabljenih hiš se je na tem območju v prvem polletju 2023 prodala po cenah med 230.000 in 385.000 evrov. Najvišjo ceno v Severni okolici Ljubljane je dosegla hiša v Zgornjih Gameljnah, prodana za 715.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1998, velika je okoli 355 m² (245 m² uporabne površine) in ima 600 m² pripadajočega zemljišča. Na območju Južne okolice Ljubljane, kjer je bila srednja cena prodane hiše 247.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 180.000 in 350.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim letom prej statistično znižala kar za 58.000 evrov. Najvišjo ceno v Južni okolici Ljubljane je dosegla hiša na Brezovici, prodana za 820.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 2016, velika je okoli 275 m² (190 m² uporabne površine) in ima okoli 800 m² pripadajočega zemljišča. Na Obali, kjer so dejansko cene stanovanjskih hiš v obmorskih krajih takoj za ljubljanskimi, je bila srednja cena rabljene hiše v letošnjem prvem polletju 290.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni med 190.000 in 370.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 19.000 evrov. Najvišjo ceno na Obali je dosegla hiša na Maliji nad Izolo, prodana za milijon evrov. Hiša je zgrajena leta 2008, velika okoli 440 m² (200 m² uporabne površine) in ima okoli 1.100 m² pripadajočega zemljišča. V Kranju z okolico, kjer je bila v prvem polletju 2023 srednja cena prodane hiše 282.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 200.000 in 340.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 24.000 evrov. Najvišjo ceno v Kranju z okolico je dosegla hiša na obrobju mesta, prodana za 850.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1996, velika okoli 930 m² (365 m² uporabne površine) in ima okoli 2.000 m² pripadajočega zemljišča.

V Mariboru, kjer je bila v prvi polovici leta 2023 srednja cena prodane hiše 182.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 135.000 in 220.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 17.000 evrov. Najvišjo ceno

v Mariboru je dosegla hiša na robu mesta pod Pohorjem, prodana za 460.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 2021, velika je okoli 200 m² (160 m² uporabne površine) in ima 440 m² pripadajočega zemljišča. V Celju, kjer je bila v letošnjem prvem polletju srednja cena prodane hiše 170.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 130.000 in 210.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 10.000 evrov. Najvišjo ceno v Celju je dosegla hiša v bližnji okolici mesta, prodana skupaj z gospodarskim poslopijem za 540.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1976, velika okoli 430 m² in ima 1.850 m² pripadajočega zemljišča.

Slika 9: Kazalniki cen stanovanjskih hiš za izbrana analitična območja, 1. polletje 2023



Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb:

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (eno ali dvostanovanjske hiše, vrstne hiše, dvojčki, večstanovanjske stavbe), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih statistično precej nihajo. Tako so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po izbranih analitičnih območjih so zato pretežno le statistično informativne narave.

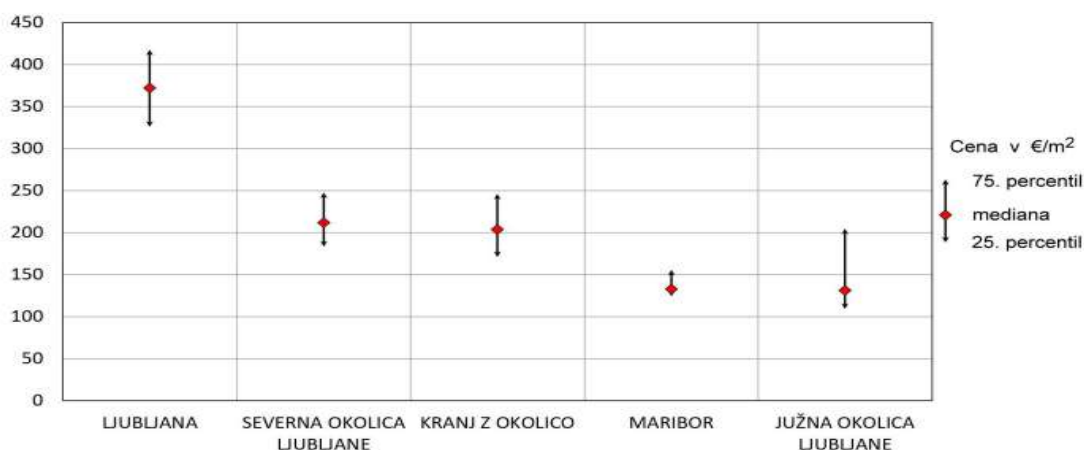
Preglednica 13: Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	538	32	56	119	830
LJUBLJANA	18	326	372	418	770
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	31	183	212	248	770
KRANJ Z OKOLICO	12	171	204	246	610
MARIBOR	17	124	133	156	620
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	36	109	131	205	750

Opomba: Podatki za območji Obale in Celja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Po cenah zazidljivih zemljišč tradicionalno močno prednjači Ljubljana, kjer se sklene tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj obstoječih stavb s pripadajočim zemljiščem, ki jih investitorji uporabijo za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb. Cene zazidljivih zemljišč v glavnem mestu dosegajo ali celo presegajo le cene v priobalnih krajih, kjer pa je ponudba majhna in so prodaje zelo redke. V Ljubljani je bila v prvem polletju 2023 srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb (372 €/m²) za slabih 70 €/m² višja kot eno leto prej. Večina zemljišč se je prodala po cenah med 320 in 420 €/m². Statistično so bile v prvem polletju 2023 cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Severni okolici Ljubljane in v Kranju z okolico za okoli 45 odstotkov nižje kot v Ljubljani, v Južni okolici Ljubljane in v Mariboru pa za okoli 65 odstotkov. Absolutno najvišjo ceno je v prvem polletju 2023 doseglo približno 7.700 m² veliko zazidljivo zemljišče, ki je bilo prodano v Stožicah v Ljubljani za nekaj manj kot 3,1 milijona evrov. Relativno najvišjo ceno pa nekaj manj kot 1.400 m² veliko zemljišče v Portorožu, na katerem sicer stoji kmetijski objekt predviden za rušenje, ki je bilo prodano za 960 €/m².

Slika 10: Kazalniki cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za izbrana analitična območja, 1. polletje 2023



GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

Po prvem »covidnem« letu 2020, ko so prenehali veljati vladni ukrepi za zajezitev epidemije, se je v prvi polovici leta 2021 vzpostavil močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. V prvi polovici leta 2022 pa so na ravni države rekordno zrasle tako cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah (za 12 odstotkov) kot cene družinskih hiš (za 8 odstotkov), predvsem pa zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (kar za 17 odstotkov). V drugi polovici leta 2022 se je rast cen umirila, v prvi polovici letošnjega leta pa so nato cene stanovanj in zazidljivih zemljišč praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš zmerno zrasle (za 4 odstotke).

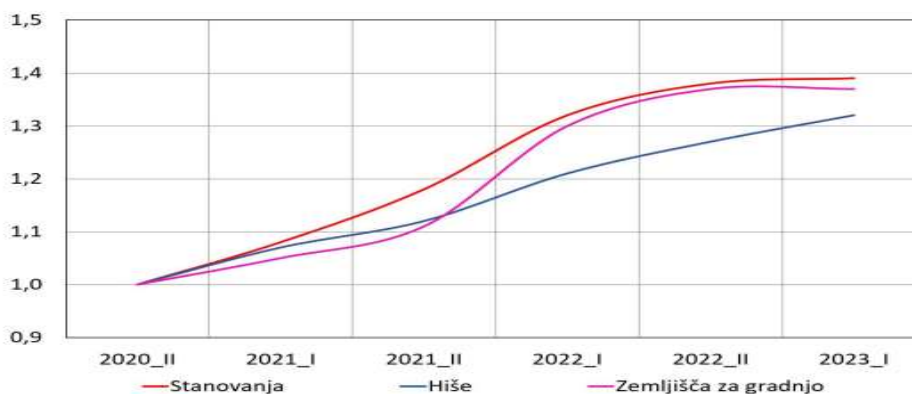
Preglednica 14: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I
Stanovanja	8%	9%	12%	4%	1%
Hiše	7%	5%	8%	5%	4%
Zemljišča za gradnjo	5%	6%	17%	5%	0%

V primerjavi z drugim polletjem 2020 so bile v prvem polletju 2023 cene stanovanj višje za 39 odstotkov, hiš za 32 odstotkov in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 37 odstotkov.

Preglednica 15: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, kumulativno, 2. polletje 2020 (osnova) – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I
Stanovanja	8%	18%	32%	38%	39%
Hiše	7%	12%	21%	27%	32%
Zemljišča za gradnjo	5%	11%	30%	37%	37%

Slika 11: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023

Gibanje cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah:

V nadaljevanju podajamo gibanje cen rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah za zadnjih pet polletij, ki najbolje ponazarja gibanje cen stanovanj na izbranih tržnih analitičnih območjih in v Sloveniji na splošno.

Preglednica 16: Gibanje cen stanovanj, Slovenija skupno in izbrana analitična območja, v primerjavi s predhodnim polletjem, 2. polletje 2020 – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I	2022_I -2022_II	2022_II -2023_I
SLOVENIJA	8%	9%	12%	4%	1%
LJUBLJANA	6%	10%	10%	1%	-1%
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	6%	11%	9%	6%	-3%
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	11%	5%	12%	4%	-2%
MARIBOR	10%	11%	16%	2%	1%
CELJE	10%	12%	15%	4%	-2%
KRANJ Z OKOLICO	12%	7%	11%	0%	6%
OBALA	12%	2%	15%	9%	-1%

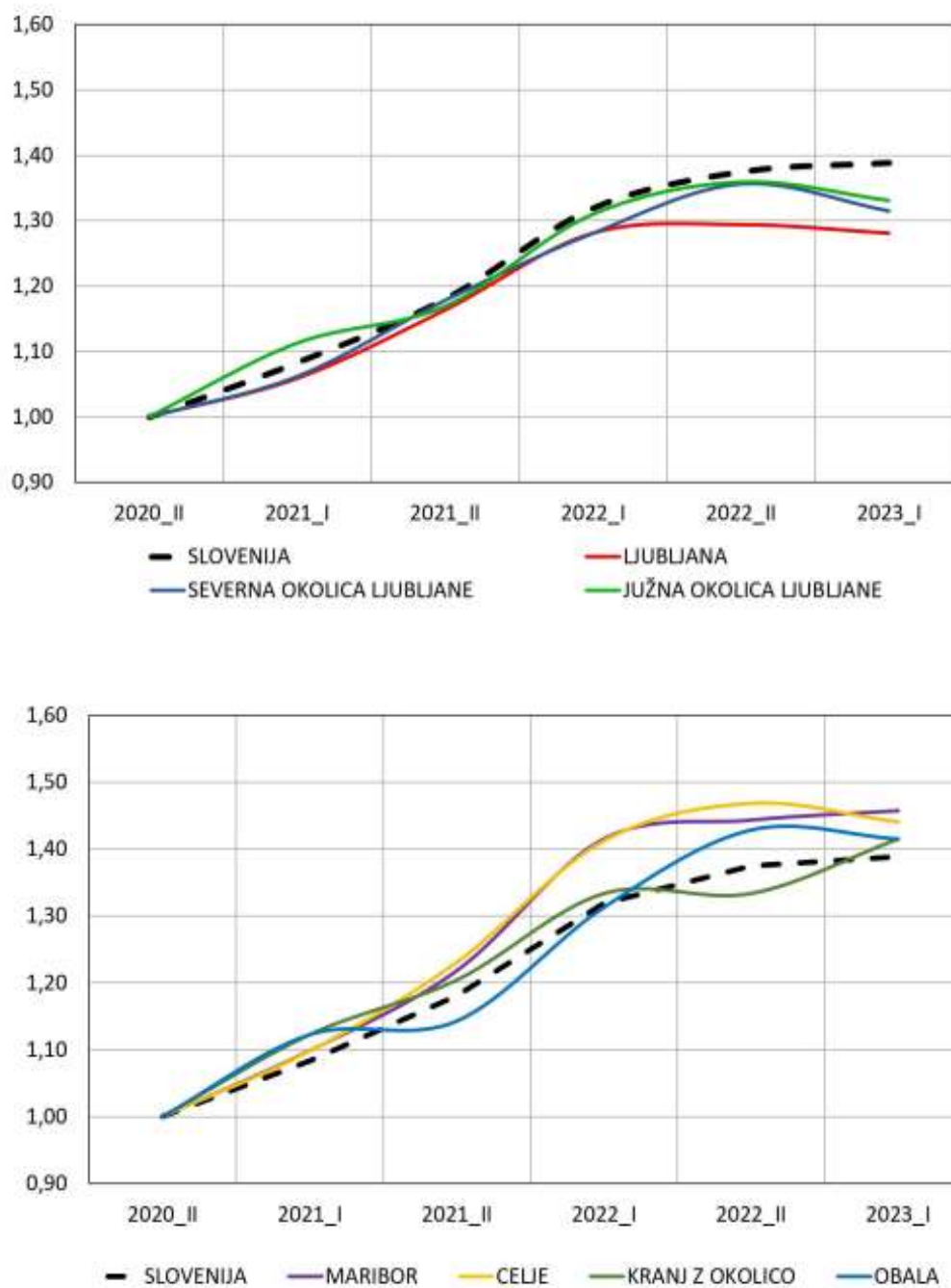
Visoka rast cen stanovanj v obravnavanem obdobju je bila na praktično vseh urbanih območjih države predvsem posledica izredne rasti cen v prvem polletju 2022. Največ, 15 oziroma 16 odstotkov, so takrat zrasle cene v Mariboru, Celju in na Obali. V drugem polletju 2022 se je rast cen povsod umirila, v Ljubljani in Kranju pa so cene rabljenih stanovanj praktično že stagnirale. V letošnjem prvem polletju so cene več ali manj stagnirale povsod oziroma so v Severni in Južni okolici Ljubljane celo rahlo padle. Izjema je bil Kranj, kjer so cene ponovno opazno zrasle (za 6 odstotkov).

Preglednica 17: Gibanje cen stanovanj, Slovenija skupno in izbrana analitična območja, kumulativno, 2. polletje 2020 (osnova) – 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020_II -2021_I	2020_II -2021_II	2020_II -2022_I	2020_II -2022_II	2020_II -2023_I
SLOVENIJA	8%	18%	32%	38%	39%
LJUBLJANA	6%	16%	28%	29%	28%
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	6%	18%	28%	36%	32%
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	11%	17%	31%	36%	33%
MARIBOR	10%	22%	42%	44%	46%
CELJE	10%	23%	41%	47%	44%
KRANJ Z OKOLICO	12%	20%	33%	33%	41%
OBALA	12%	14%	31%	43%	41%

Od drugega polletja 2020 so cene rabljenih stanovanj nadpovprečno zrasle v Mariboru (za 46 odstotkov) in Celju (za 44 odstotkov). V Kranju in Kopru oziroma na Obali (za 41 odstotkov) so zrasle malo nad povprečjem, podpovprečno pa v Južni okolici Ljubljane (za 33 odstotkov) in v Severni okolici Ljubljane (za 32 odstotkov) ter v Ljubljani (za 28 odstotkov), kjer je bila rast cen od leta 2020, po predhodni pospešeni rasti, najmanjša.

Slika 12: Gibanje cen stanovanj, Slovenija in po izbranih analitičnih območjih,
2. polletje 2020 (osnova) – 1. polletje 2023



Vir: Polletno poročilo za leto 2023 (GURS)

Podravska regija

Obsega 10,7 % površine Slovenije

Podravska statistična regija je z 2.170 km² peta največja. V tej drugi najgosteje poseljeni regiji je v 2021 živel 16 % prebivalcev Slovenije, kar jo je uvrstilo za osrednjeslovensko regijo. Gostota poseljenosti je bila 151 prebivalcev na km², s čimer se je prav tako uvrstila na drugo mesto za osrednjeslovensko regijo.

Največji delež srednješolsko izobraženih prebivalcev

S povprečno starostjo prebivalcev 44,5 leta je bila v sredini lestvice. Naravni prirast je bil v 2021 tretji najnižji in tudi v tej regiji – kot v večini drugih – negativen (-4,1 na 1.000 prebivalcev). Kljub temu se je število prebivalcev v 2021 v primerjavi z letom prej zaradi pozitivnega selitvenega prirasta med statističnimi regijami in iz tujine (ta je bil izrazitejši) nekoliko povečalo. Delež mladih prebivalcev (tj. starih 0–14 let) je bil v tej regiji drugi najnižji (13,9 %); nižji je bil samo še v pomurski (13,1 %).

Delež novorojenih otrok, katerih matere oz. starši ob njihovem rojstvu niso bili poročeni, je bil v tej regiji tretji najvišji (65,2 %). Višjo vrednost tega podatka sta imeli pomurska in koroška regija. Povprečna starost žensk, ki so rodile prvega otroka, je bila tukaj 29,6 leta. Regija izstopa tudi po najnižjem deležu poročenih prebivalcev (starih nad 15 let), teh je bilo 40,5 %.

Med prebivalci regije, starejšimi od 14 let, jih je v 2021 imelo višje- ali visokošolsko izobrazbo 22,7 %; to je bilo malo pod državnim povprečjem (25,0 %). Delež prebivalcev s končano največ osnovno šolo je bil drugi najmanjši (21,0 %), manjši je bil le v osrednjeslovenski regiji (18,4 %). Je bila pa podravska regija s 56,3 % prva po deležu srednješolsko izobraženih prebivalcev.

Drugi največji delež po številu obsojenih (polnoletnih in mladoletnih) na 1.000 prebivalcev, to je 3,2, si je regija delila s posavsko.

V 2021 so bili prebivalci te regije nekoliko manj zadovoljni z življenjem, kot je veljalo za celotno Slovenijo. Svoje zadovoljstvo so ocenili s 7,6 (na lestvici do 10), povprečje za Slovenijo je bilo 7,7.

Razmere na trgu dela manj ugodne od povprečja v Sloveniji

Stopnja delovne aktivnosti prebivalcev te regije je bila v 2021 druga najnižja in je znašala 61,6 %. Nižjo stopnjo delovne aktivnosti prebivalcev oziroma nižji odstotek vseh delovno aktivnih oseb med delovno sposobnimi prebivalci (15–64 let) so imeli le v pomurski statistični regiji (58,9 %). Stopnja brezposelnosti je bila s 6,2 % najvišja med regijami. Zunaj regije svojega prebivališča je delalo 17,7 % delovno aktivnih prebivalcev te regije, kar v primerjavi z drugimi regijami ni bilo veliko; manj jih je odhajalo na delo v drugo regijo le iz osrednjeslovenske (10,3 %) in goriške (17,2 %).

Dohodki nižji od povprečja

Povprečna mesečna neto plača zaposlenih v tej regiji je v 2021 znašala 1.189 EUR. Od povprečja v državi je bila nižja za 6 % oz. za 84 EUR. Podravska regija je v 2021 ustvarila 12,8 % BDP-ja Slovenije. BDP na prebivalca te regije pa je bil na osmem mestu med regijami. Tukaj je delovalo nekaj manj kot 28.200 podjetij; vsako je zaposlovalo povprečno 4,7 osebe.

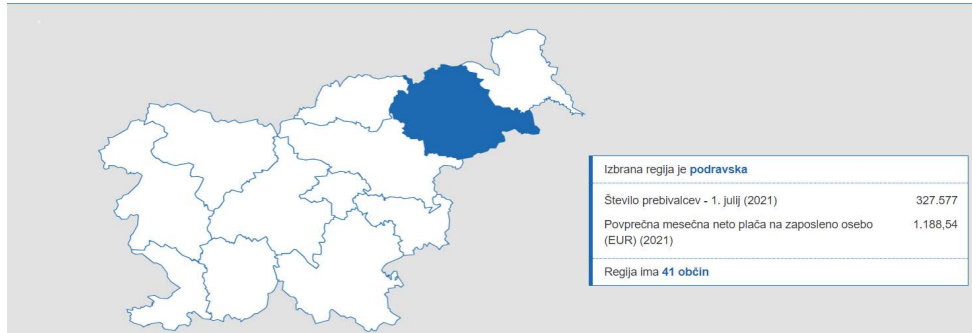
Stopnja tveganja revščine je bila tukaj ena najvišjih, 14,1-odstotna. To pomeni, da je z dohodki, nižjimi od praga tveganja revščine, živel 14,1 % oseb.

Delež ločeno zbranih komunalnih odpadkov nad povprečjem

V 2021 je tukaj nastalo 508 kg komunalnih odpadkov na prebivalca; ločeno so jih zbrali 74,7 % in se po deležu tako zbranih komunalnih odpadkov uvrstili na četrto mesto. Na 1.000 prebivalcev so imeli 552 osebnih avtomobilov; to je bilo 12 (na 1.000 prebivalcev) manj od povprečja v državi, avtomobili pa so bili stari 10,6 leta, kar je enako povprečju.

Sestavlja jo 41 občin

Več kot tretjina prebivalcev regije (34,4 %) je na sredini leta 2021 živel v občini Maribor (112.838). Najmanj prebivalcev je imela občina Sveti Andraž v Slovenskih goricah (1.193). Občina Maribor je bila vodilna v regiji tudi po površini (meri 148 km²) in gostoti poseljenosti (765 prebivalcev na km²). Sledila je občina Miklavž na Dravskem polju (561 prebivalcev na km²).



Slika 2: Podravska regija

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE: PTUJSKO POLJE

Slika 65: Tržno analitično območje (TAO) Ptujsko polje in lokalna analitična območja (LAO)



OBSEG PRODAJ

Preglednica 149: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – št. prodaj
TAO PTUJSKO POLJE	183	229
LAO PTUJ	138	77
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	17	139
LAO KIDRIČEVO	17	5
LAO ORMOŽ	11	8

TRŽNE CENE

Preglednica 150: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

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 PTUJSKO POLJE	142	1.210	1.490	1.800	1977	54
LAO PTUJ	119	1.250	1.500	1.800	1977	54

Opomba:

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

Preglednica 151: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Ptujsko polje, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO PTUJSKO POLJE	131	74.000	120.000	150.000	1978	150	860
LAO PTUJSKO POLJE BREZ VEČJIH KRAJEV	72	65.000	89.000	134.000	1981	124	1.060
LAO PTUJ	51	100.000	131.000	175.000	1970	181	730

Opomba:

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

GIBANJE CEN

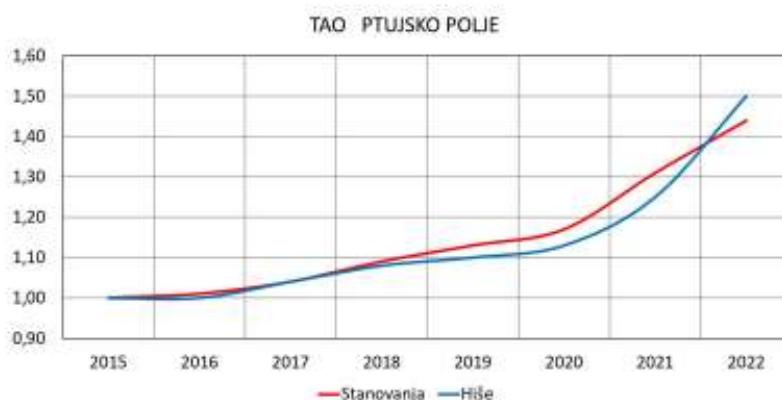
Preglednica 152: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2015 do 2022 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

	Stanovanja	Hiše
2015-2016	1%	0%
2015-2017	4%	4%
2015-2018	9%	8%
2015-2019	13%	10%
2015-2020	17%	13%
2015-2021	31%	25%
2015-2022	44%	50%

Preglednica 153: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2015-2016	1%	0%
2016-2017	3%	4%
2017-2018	5%	4%
2018-2019	4%	2%
2019-2020	4%	3%
2020-2021	12%	11%
2021-2022	10%	20%

Slika 66: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Ptujsko polje, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)



Vir: Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022

5.2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČA

Načelo najgospodarnejše uporabe zemljišča pravi, da je najverjetnejša uporaba premoženja tista, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Zato je potrebno pri določanju najgospodarnejše uporabe zemljišča imeti v vidu posledice vplivov na uporabo in vrednost. V ta namen moram:

- preveriti zakonske podlage glede uporabe zemljišča in logične verjetne spremembe predpisov,
- preveriti in oceniti fizične možnosti uporabe zemljišča,
- preveriti izvedljivost projektov obnove, prenove in morebitnih drugih spremenjenih situacij,
- preveriti najgospodarnejšo uporabo,
- preveriti gospodarsko povpraševanje in ponudbo.

Nepremičnina, ki je predmet ocenitve predstavlja zemljišča za kmetijsko rabo (najboljša kmetijska zemljišča). Glede na namen cenitve in glede na navodila naročnika slednje ne izvedem.

6 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

6.1 IZHODIŠČA

Pri vrednotenju je preverjena primernost uporabe pristopov k oceni vrednosti nepremičnine. V danem primeru je, v skladu z točko 10.1 MSOV 105 uporabljeni način tržnih primerjav.

6.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV– TRŽNI NAČIN

Tržni način oz. način tržnih primerjav nepremičnin predstavlja temeljni, najbolj neposreden in, če je na razpolago dovolj ustreznih prodaj, tudi najnatančnejši način ocenjevanja tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Po tej metodi ocenjevalci vrednosti nepremičnin ocenjujejo tržno vrednost obravnavane nepremičnine na podlagi cen dejansko opravljenih prodaj primerljivih nepremičnin. Analizirajo se dejanske transakcije z nepremičninami, do katerih je prišlo na določenem trgu nepremičnin v bližnji preteklosti, še predvsem:

- prodajne cene nepremičnin,
- značilnosti nepremičnin,
- okoliščine, v katerih je bila nepremičnina prodana.

Na podlagi te analize se opravi selekcijo nepremičnin in izberemo nepremičnine, ki so čim bolj primerljive z ocenjevano in ocenjujemo tržno vrednost nepremičninskih pravic ocenjevane (obravnavane) nepremičnine na dan ocenjevanja.

Razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino izhajajo iz razlik:

- v času prodaje, zaradi česar pride do razlik v razmerah na trgu, in
- v značilnostih med njima

Če so razlike med primerljivo in ocenjevano nepremičnino majhne, potem opravi cenilec prilagoditev primerljive nepremičnine ocenjevani. To pomeni, da opravi vse prilagoditve na primerljivi nepremičnini.

Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic po načinu primerljivih prodaj temelji na principu substitucije. Racionalni kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za določeno nepremičnino več kot bi znašali stroški nabave podobne nepremičnine.

Ocenjevanje tržne vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi načina primerljivih prodaj nepremičnin obsega:

- izbor prodajnih cen primerljivih prodaj nepremičnin na določenem trgu nepremičnin,
- izvedbo prilagoditev med vsako primerljivo nepremičnino in ocenjevano nepremičnino,
- ocenitev prilagojene tržne vrednosti primerljivih nepremičnin in
- ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic ocenjevane nepremičnine.

Metodo primerjave izvedemo v treh korakih:

1. Raziskava tržišča
2. Verifikacija podatkov o prodanih transakcijah
3. Izvedba prilagoditve.

RAZISKAVA TRŽIŠČA:

Podatke o prodaji primerljivih nepremičnin, ki so tako po vrsti faktorjev kot po velikosti njihovih vplivov na ceno nepremičnine, čim bolj podobne in konkurenčne obravnavani nepremičnini si pridobim pri nepremičninskih agencijah. Za primerljive nepremičnine izberem nepremičnine, locirane na podobnih lokacijah ter podobne namembnosti in funkcionalnosti.

Podatke o ponudbenem trgu primerljivih nepremičnin sem preveril na raznih javnih portalih, vendar v danem trenutku ni nobene primerljive ponudbe.

VERIFIKACIJA PODATKOV O PRODAJNIH TRANSAKCIJAH:

Pridobljene podatke smo preverili pri nepremičninski agenciji in ugotovim, da so bile primerljive nepremičnine prodane na odprtem trgu v normalnih okoliščinah, med neodvisnim prodajalcem in neodvisnim kupcem. To pomeni, da sta bili obe pogodbeni stranki zadostno informirani in ekonomsko racionalni ter da so bile pogodbe sklenjene brez pritiskov in da je bilo plačilo financirano na podoben način (s kreditom), kot je sicer veljalo na trgu.

IZVEDBA PRILAGODITEV:

Zaradi razlik med ocenjevano in primerljivimi nepremičninami je potrebno na primerljivih nepremičninah izvesti prilagoditve. Prilagoditve opravim na primerljivih nepremičninah, kot bi vsaka izmed njih imela lastnosti ocenjevane nepremičnine. Prilagoditve so tiste karakteristike nepremičnine, ki povzročajo spremembo njene vrednosti.

Po MSOV so sestavine primerjave, ki jih je pri analizi primerljivih prodaj potrebno upoštevati sledeče: prenesene nepremičninske pravice, pogoji financiranja, prodajni pogoji, izdatki zabeleženi takoj po nakupu, tržni pogoji, lokacija, fizične značilnosti, gospodarske značilnosti, uporabnost in premične sestavine pri prodaji. Čeprav med osnovnimi sestavinami primerjav ni naveden čas prodaje, je le-ta pomemben kriterij primerjave, saj se cene na trgu neprestano spreminjajo. Prilagoditve se izvajajo na podlagi ocenjevanja razlik, katerega detajli so prepuščeni samemu ocenjevalcu. V splošnem ima proces prilagajanja tri osnovne oblike:

- absolutne prilagoditve,
- odstotkovne prilagoditve,
- vsesplošne prilagoditve.

V danem primeru glede na značilnosti primerljivih nepremičnin izvedemo odstotkovne prilagoditve. To izvajamo na osnovi prej navedenih lastnosti, ki vplivajo na vrednost. V spodnji tabeli prikazujem odstotkovne prilagoditve primerljivih nepremičnin.

Analiza trga prodaj kmetijskih zemljišč (njiva, travnik, pašnik) na območju Mihovc, Cirkovcev, Podlož, Sp. Jablan in Lovrenca na Dravskem polju z okolico, prodanih v obdobju januar 2023 do januar 2024 (Vir: Arvio/Trgoskop3):

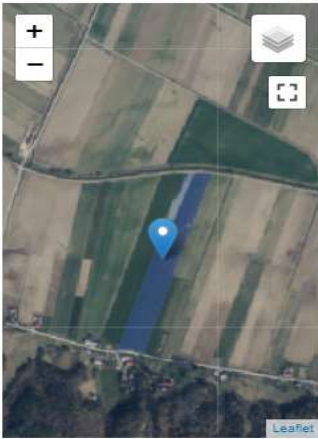
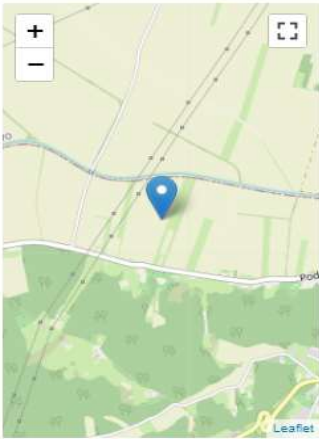
ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost	Cena/m ²	Leto izgradnje	Pogodbena površina
#746972	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	432-700	Spodnje Jablane, Kidričevo	06.06.2023	40.000 €	4,08 €/m ²	/	9.800,00 m ² Z: 9.800,00 m ² DS: 0,00 m ²
#741893	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	430-817	Cirkovce, Kidričevo	04.04.2023	26.205 €	2,50 €/m ²	/	10.482,00 m ² Z: 10.482,00 m ² DS: 0,00 m ²
#689910	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	428-956	Mihovce, Kidričevo	06.02.2023	21.000 €	3,59 €/m ²	/	5.857,00 m ² Z: 5.857,00 m ² DS: 0,00 m ²
#684636	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	426-987	Župečja Vas, Kidričevo	23.01.2023	10.663 €	3,80 €/m ²	/	2.806,00 m ² Z: 2.806,00 m ² DS: 0,00 m ²
#684532	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	437-1329	Podlože, Majšperk	18.01.2023	154.565 €	3,80 €/m ²	/	40.675,00 m ² Z: 40.675,00 m ² DS: 0,00 m ²
#689248	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	437-1393	Podlože, Majšperk	12.01.2023	25.263 €	3,00 €/m ²	/	8.421,00 m ² Z: 8.421,00 m ² DS: 0,00 m ²

Vir podatkov ETN, analiza ARVID, pridobljeno dne 15.01.2024



Skupno število strani: 1

Ožji izbor transakcij:**Primerljiva prodaja 1:**

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	684532	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	437-1329 - PODLOŽE, MAJŠPERK	40.675,00 m ²
Datum sklenitve pogodbe	18.01.2023	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 40.675,00 m ²	
Datum uveljavitve posla	10.02.2023	<i>Vir podatkov ETN, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 15.01.2024</i>	
Datum zadnje spremembe	10.02.2023	Ortofoto posnetek	Lokacija
Datum uvoza posla v platformo	10.02.2023		
Datum zadnje posodobitve na platformi	15.01.2024	<i>Vir podatkov GURS, analiza ARVIQ</i>	<i>Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIQ</i>
Pogodbena bruto vrednost	154.565 €		
Pogodbena neto vrednost	154.565 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		

437-1329 - Kmetijsko zemljišče, Podlože, Majšperk

 Velikost 40.675 m ²	 Tip zemljišča Kmetijsko zemljišče	 GURS ocena/m2 1 €/m ²
<i>Vir podatkov KN, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 15.01.2024</i>		
Zemljevidi	Infrastruktura	GURS podatki
Občina	Ortofoto	Komunalna opremljenost

Podatki o parceli

Tip zemljišča	Kmetijsko zemljišče	Namenska raba	Najboljša kmetijska zemljišča - 100,0%
Občina	Majšperk	Dejanska raba	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov - 100,0%
Katastrska občina	PODLOŽE	Model vrednotenja	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)
Šifra katastrske občine	437	Vrednostna raven	9
Parcelna številca	1329	Vrednost referenčne enote vrednotenja	17.200,00 €
Površina	40.675 m ²		
Boniteta zemljišča	50		

Vir podatkov KN, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 15.01.2024

Primerljiva prodaja 2:

Podatki o poslu	
ID posla	689910
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe	06.02.2023
Datum uveljavitve posla	17.03.2023
Datum zadnje spremembe	17.03.2023
Datum uvoza posla v platformo	17.03.2023
Datum zadnje posodobitve na platformi	15.01.2024
Pogodbeno bruto vrednost	21.000 €
Pogodbeno neto vrednost	21.000 €
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan
Opombe o poslu	/

Vsebina posla

Nepremičnina

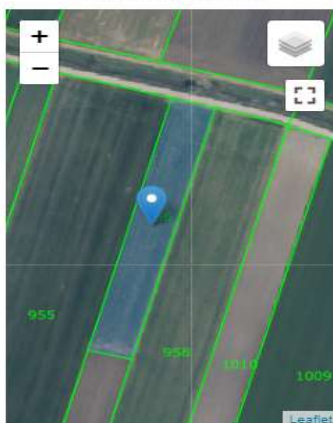
428-956 - MIHOVCE, KIDRIČEVO
Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) , površina parcele 5.857,00 m²

Pogodbeno površina

5.857,00 m²

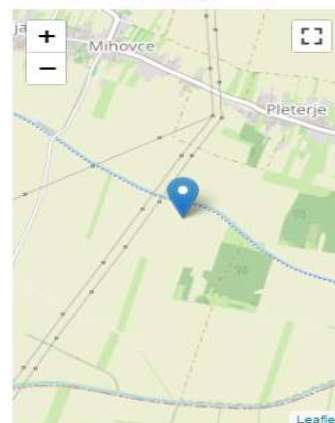
Vir podatkov ETN, analiza ARVID, pridobljeno dne 15.01.2024

Ortofoto posnetek



Vir podatkov GURS, analiza ARVID

Lokacija



Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVID

428-956 - Kmetijsko zemljišče, Mihovce, Kidričevo



Velikost
5.857 m²



Tip zemljišča
Kmetijsko zemljišče



GURS ocena/m2
1 €/m²

Vir podatkov KN, analiza ARVID, pridobljeno dne 15.01.2024

Zemljevidi

Infrastruktura

GURS podatki

Občina

Ortofoto

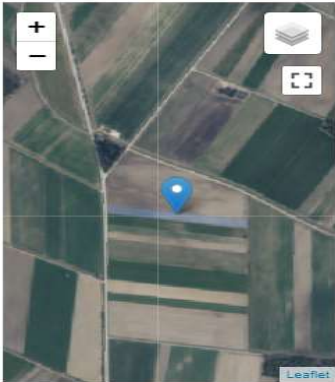
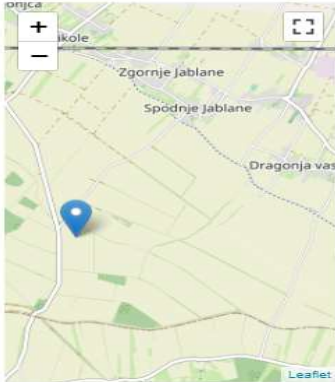
Komunalna opremljenost

Podatki o parceli

Tip zemljišča	Kmetijsko zemljišče	Namenska raba	Najboljša kmetijska zemljišča - 100,0%
Občina	Kidričevo	Dejanska raba	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov - 100,0%
Katastrska občina	MIHOVCE	Model vrednotenja	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)
Šifra katastrske občine	428	Vrednostna raven	9
Parcelna številca	956	Vrednost referenčne enote vrednotenja	17.200,00 €
Površina	5.857 m ²		
Boniteta zemljišča	65		

Vir podatkov KN, analiza ARVID, pridobljeno dne 15.01.2024

Primerljiva prodaja 3:

Podatki o poslu		Vsebina posla	
ID posla	746972	Nepremičnina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Prodaja na prostem trgu	432-700 - SPODNJE JABLANE, KIDRIČEVO 9.800,00 m ²	
Datum sklenitve pogodbe	06.06.2023	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik) . površina parcele 9.800,00 m ²	
Datum uveljavitve posla	30.08.2023	<small>Vir podatkov ETN, analiza ARVID, pridobljeno dne 15.01.2024</small>	
Datum zadnje spremembe	30.08.2023	Ortofoto posnetek	Lokacija
Datum uvoza posla v platformo	30.08.2023		
Datum zadnje posodobitve na platformi	15.01.2024	<small>Vir podatkov GURS, analiza ARVID</small>	<small>Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVID</small>
Pogodbena bruto vrednost	40.000 €		
Pogodbena neto vrednost	40.000 €		
Stopnja DDV	DDV ni bil obračunan		
Opombe o poslu	/		

432-700 - Kmetijsko zemljišče, Spodnje Jablane, Kidričevo

 Velikost	9.800 m ²	 Tip zemljišča	Kmetijsko zemljišče	 GURS ocena/m2	1 €/m ²
<small>Vir podatkov KN, analiza ARVID, pridobljeno dne 15.01.2024</small>					
Zemljevidi	Infrastruktura	GURS podatki	Občina	Ortofoto	Komunalna opremljenost

Podatki o parceli

Tip zemljišča	Kmetijsko zemljišče	Namenska raba	Najboljša kmetijska zemljišča - 100,0%
Občina	Kidričevo	Dejanska raba	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov - 100,0%
Katastrska občina	SPODNJE JABLANE	Model vrednotenja	KMETIJSKA ZEMLJIŠČA (KME)
Šifra katastrske občine	432	Vrednostna raven	9
Parcelna številca	700	Vrednost referenčne enote vrednotenja	17.200,00 €
Površina	9.800 m ²		
Boniteta zemljišča	65		

Vir podatkov KN, analiza ARVID, pridobljeno dne 15.01.2024

Prilagoditve sem/nisem izvedel pri naslednjih lastnostih:

- *Obseg pravic na nepremičnini: vse tri transakcije obravnavajo prenos polne lastninske pravice, zato prilagoditev ne izvedem;*
- *Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. DDV in DPN nista upoštevana v prodajni ceni, zato prilagoditev ne izvedem;*
- *Prodajni pogoji: pri izvedbi prilagoditev mi ni znano, da bi pri obravnavanih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so prodane na prostem trgu. Prilagoditev ne izvedem;*
- *Vrsta transakcije: gre za dejansko izvršene transakcije, prilagoditev ne izvedem;*
- *Pogoji financiranja: pri izvedbi prilagoditev mi ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin. Prilagoditev ne izvedem;*
- *Časovna korekcija: zaradi transakcij v istem letu prilagoditev ne izvedem;*
- *Lokacija v regiji in naselju: zaradi podobnih mikrolokacij nepremičnin, prilagoditev ne izvedem;*
- *Velikost nepremičnin: zemljišča so različnih velikosti, zato prilagoditev izvedem;*
- *Dostopnost: zaradi različnih možnosti dostopa, prilagoditve izvedem;*
- *Vrednostne ravni: zaradi enakih vrednostnih ravni, prilagoditev ne izvedem;*
- *Stanje zemljišča: zaradi podobnih stanj nepremičnin, prilagoditev ne izvedem.*

Primerljive tržne prodaje kmetijskih zemljišč:

	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva prodaja 1		Primerljiva prodaja 2		Primerljiva prodaja 3	
ID nepremičnine	1030, 1031, 1032, 1000/1, 1158, k.o. 428	1329, k.o. 437		956, k.o. 428		50/14, k.o. 438	
Tip nepremičnine	Najboljše kmetijsko zemljišče	Najboljše kmetijsko zemljišče		Najboljše kmetijsko zemljišče		Najboljše kmetijsko zemljišče	
Prodajna cena (EUR)		154.565,00 €		21.000,00 €		40.000,00 €	
Prodajna cena (m2)		3,80 €		3,59 €		4,08 €	
Obseg pravic	polna l. p.	polna l. p.	0,00%	polna l. p.	0,00%	polna l. p.	0,00%
Prodajni pogoji	tržni	tržni	0,00%	tržni	0,00%	tržni	0,00%
Vrsta transakcije	prodaja na p.t.	prodaja na p.t.	0,00%	prodaja na p.t.	0,00%	prodaja na p.t.	0,00%
Datum transakcije		18.01.2023	0,00%	6.02.2023	0,00%	6.06.2023	0,00%
Vmesna prilagoditev							
Lokacija v kraju	Mihovci	Cirkovce, Kidričevo	0,00%	Podložje, Majšperk	0,00%	Lešje, Majšperk	0,00%
Površina zemljišča (m2)	22942,21**	40.675,00	0,00%	5.857,00	-5,00%	9.800,00	0,00%
Stanje okolice	Urejeno	Urejeno	0,00%	Urejeno	0,00%	Urejeno	0,00%
Dostop	Omogočen, pravno urejen	Omogočen, pravno urejen	0,00%	Omogočen, pravno urejen	0,00%	Omogočen, pravno urejen	0,00%
Naklon zemljišča	Ravno	Ravno	0,00%	Ravno	0,00%	Ravno	0,00%
Vrednostna raven	9	9	0,00%	9	0,00%	9	0,00%
Kom. Opremljenost	/	/	0,00%	/	0,00%	/	0,00%
Stanje zemljišča	Urejeno	Urejeno	0,00%	Urejeno	0,00%	Urejeno	0,00%
Skupaj prilagoditve			0,00%		-5,00%		0,00%
Indikacija vrednosti		3,80 €		3,41 €		4,08 €	
Ponder	3,81 €	1,90 €	50,00%	0,68 €	20,00%	1,22 €	30,00%
Ocena vrednosti	3,80 EUR/m2	Vrednost zemljišč se giblje med 3,41 in 4,08 EUR/m2: ponderirano 3,81 EUR/m2 (zaokr. 3,80 EUR/m2)					
**Solastnina!!!							

SKLEP: Glede na predstavljene podatke ocenjujem, da znaša ocenjena vrednost ocenjevanih nepremičnin (kmetijskih zemljišč) na podlagi tržnih primerjav na dan 15.01.2024:

- **3,80 EUR/m².**

Št. Parc. (k.o. 428):	Površina (m ²):	Solastniški delež:	Solastniški delež (%):	Solastniški delež v površini (m ²):
1030	197417,00	4/104	0,03846	7592,96
1031	104415,00	4/104	0,03846	4015,96
1032	186339,00	4/104	0,03846	7166,88
1000/1	155453,00	461455/18032548	0,02559	3978,06
1158	4897,00	4/104	0,03846	188,35
	648521,00			22942,21

Ob predpostavki prodaje vseh solastniških deležev na predmetnih kmetijskih zemljiščih, bi znašal **potencialni prihodek** od prodaje 87.180,40 EUR.

7 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Glede na tip ocenjevane nepremičnine, namen ocenjevanja vrednosti, tržni potencial ter izvedene analize sem skladno z določili Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV) izvedel naslednji način ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav.

Pridobljene so naslednje ocenjene vrednosti:

- Način tržnih primerjav: **3,80 EUR/m²**.

Končna ocena vrednosti z utemeljitvijo

Za zaključek naj povem, da glede na namen ocene vrednosti, dajem največjo težo vrednosti, dobljeni po načinu tržnih primerjav. Slednji način daje relevantno oceno vrednosti in temelji na opazovanju trga in dejanskih poslih, izvedenih na prostem trgu.

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



8 LITERATURA IN VIRI

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

9 IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

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

Maribor, dne 22.01.2024

10 IZJAVA NAROČNIKA

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

11 KVALIFIKACIJE OCENJEVALCA

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

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

Številka: DON-1/22-219

Datum: 31. 5. 2022

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

ODLOČBO.

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

se izda

DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

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

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

Pravni pouk:

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

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

Postopek vodila:

Barbara Prelec



Vročeno:

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

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo



SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO
Ljubljana, Dunajska cesta 106

12 PRILOGE

Priloga 1: Fotografije ocenjevane nepremičnine

Priloga 2: ZK izpisi (izseki)









Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 19.1.2024 - 12:18:32

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 428 1030
katastrska občina 428 MIHOVCE **parcela** 1030 (ID 2611107)

Plombe:

zadeva	Dn 11298/2022 (ID postopka: 3136292)
začetek postopka	17.01.2022 14:42:21
čas začetka učinkovanja	17.01.2022 14:42:21
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 58325/2022 (ID postopka: 3183388)
začetek postopka	18.03.2022 09:13:56
čas začetka učinkovanja	18.03.2022 09:13:56
tip postopka	117 - vknjižba istega imetnika pri več osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 34042/2023 (ID postopka: 3408431)
začetek postopka	23.02.2023 11:03:35
čas začetka učinkovanja	23.02.2023 11:03:35
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	D 580/2013
zadeva	Dn 82554/2023 (ID postopka: 3456944)
začetek postopka	08.05.2023 13:46:15
čas začetka učinkovanja	08.05.2023 13:46:15
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	D 579/2013
zadeva	Dn 88511/2023 (ID postopka: 3462902)
začetek postopka	16.05.2023 10:41:13
čas začetka učinkovanja	16.05.2023 10:41:13
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	D 459/2022
zadeva	Dn 92067/2023 (ID postopka: 3466458)
začetek postopka	19.05.2023 13:42:26
čas začetka učinkovanja	19.05.2023 13:42:26
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah



omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	
ID osnovnega položaja:	6859340
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/104
imetnik:	
1. EMŠO:	podatek ni vpisan (datum rojstva: 14.06.1889)
osebno ime:	Helena AUER
naslov:	
omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	
ID osnovnega položaja:	6859347
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	2/104
imetnik:	
1. EMŠO:	1608973*****
osebno ime:	Sašo Šenveter
naslov:	Vegova ulica 008, 2325 Kidričevo
omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	
ID osnovnega položaja:	6859369
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	4/104
imetnik:	
1. EMŠO:	0505957*****
osebno ime:	Zvonko Goljat
naslov:	Šikole 015, 2331 Pragersko
omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	
ID osnovnega položaja:	6859370
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	2/104
imetnik:	
1. EMŠO:	podatek ni vpisan (datum rojstva: 02.02.1860)
osebno ime:	Anton GMEINER
naslov:	
omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	
ID osnovnega položaja:	6859373
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	4/104
imetnik:	
1. matična številka:	5883709000
firma / naziv:	OBČINA KIDRIČEVO
naslov:	Kopališka ulica 014, 2325 Kidričevo
omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	
ID osnovnega položaja:	15122440
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/26
imetnik:	
1. EMŠO:	2411946*****
osebno ime:	Franc Kmetec
naslov:	Cirkovce 035, 2326 Cirkovce
omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	
ID osnovnega položaja:	16950269



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 19.1.2024 - 12:27:07

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 428 1031
katastrska občina 428 MIHOVCE parcela 1031 (ID 3786187)	

Plombe:

zadeva	Dn 11238/2022 (ID postopka: 3136292)
začetek postopka	17.01.2022 14:42:21
čas začetka učinkovanja	17.01.2022 14:42:21
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 58325/2022 (ID postopka: 3183388)
začetek postopka	18.03.2022 09:13:56
čas začetka učinkovanja	18.03.2022 09:13:56
tip postopka	117 - vknjižba istega imetnika pri več osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 34042/2023 (ID postopka: 3408431)
začetek postopka	23.02.2023 11:03:35
čas začetka učinkovanja	23.02.2023 11:03:35
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	D 580/2013
zadeva	Dn 82554/2023 (ID postopka: 3456944)
začetek postopka	08.05.2023 13:46:15
čas začetka učinkovanja	08.05.2023 13:46:15
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	D 579/2013
zadeva	Dn 88511/2023 (ID postopka: 3462902)
začetek postopka	16.05.2023 10:41:13
čas začetka učinkovanja	16.05.2023 10:41:13
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	D 459/2022
zadeva	Dn 92067/2023 (ID postopka: 3466458)
začetek postopka	19.05.2023 13:42:26
čas začetka učinkovanja	19.05.2023 13:42:26
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah



omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	
ID osnovnega položaja:	6859401
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/104
imetnik:	
1. EMŠO:	podatek ni vpisan (datum rojstva: 14.06.1889)
osebno ime:	Helena AUER
naslov:	
omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	
ID osnovnega položaja:	6859408
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	2/104
imetnik:	
1. EMŠO:	1608973*****
osebno ime:	Sašo Šenveter
naslov:	Vegova ulica 008, 2325 Kidričevo
omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	
ID osnovnega položaja:	6859430
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	4/104
imetnik:	
1. EMŠO:	0505957*****
osebno ime:	Zvonko Goljat
naslov:	Šikole 015, 2331 Pragersko
omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	
ID osnovnega položaja:	6859431
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	2/104
imetnik:	
1. EMŠO:	podatek ni vpisan (datum rojstva: 02.02.1860)
osebno ime:	Anton GMEINER
naslov:	
omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	
ID osnovnega položaja:	6859434
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	4/104
imetnik:	
1. matična številka:	5883709000
firma / naziv:	OBCINA KIDRIČEVO
naslov:	Kopališka ulica 014, 2325 Kidričevo
omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	
ID osnovnega položaja:	15122441
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/26
imetnik:	
1. EMŠO:	2411946*****
osebno ime:	Franc Kmetec
naslov:	Cirkovce 035, 2326 Cirkovce
omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	
ID osnovnega položaja:	16950267



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 19.1.2024 - 12:27:31

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 428 1032

katastrska občina 428 MIHOVCE parcela 1032 (ID 594816)

Plombe:

zadeva	Dn 11238/2022 (ID postopka: 3136292)
začetek postopka	17.01.2022 14:42:21
čas začetka učinkovanja	17.01.2022 14:42:21
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 58325/2022 (ID postopka: 3183388)
začetek postopka	18.03.2022 09:13:56
čas začetka učinkovanja	18.03.2022 09:13:56
tip postopka	117 - vknjižba istega imetnika pri več osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 34042/2023 (ID postopka: 3408431)
začetek postopka	23.02.2023 11:03:35
čas začetka učinkovanja	23.02.2023 11:03:35
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	D 580/2013
zadeva	Dn 82554/2023 (ID postopka: 3456944)
začetek postopka	08.05.2023 13:46:15
čas začetka učinkovanja	08.05.2023 13:46:15
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	D 579/2013
zadeva	Dn 88511/2023 (ID postopka: 3462902)
začetek postopka	16.05.2023 10:41:13
čas začetka učinkovanja	16.05.2023 10:41:13
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	D 459/2022
zadeva	Dn 92067/2023 (ID postopka: 3466458)
začetek postopka	19.05.2023 13:42:26
čas začetka učinkovanja	19.05.2023 13:42:26
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah



vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 1/104 imetnik: 1. EMŠO: podatek ni vpisan (datum rojstva: 14.06.1889) osebno ime: Helena AUER naslov: omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja: 6859469 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 2/104 imetnik: 1. EMŠO: 1608973***** osebno ime: Sašo Šenveter naslov: Vegova ulica 008, 2325 Kidričevo omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja: 6859491 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 4/104 imetnik: 1. EMŠO: 0505957***** osebno ime: Zvonko Goljat naslov: Šikole 015, 2331 Pragersko omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja: 6859492 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 2/104 imetnik: 1. EMŠO: podatek ni vpisan (datum rojstva: 02.02.1860) osebno ime: Anton GMEINER naslov: omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja: 6859495 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 4/104 imetnik: 1. matična številka: 5883709000 firma / naziv: OBČINA KIDRIČEVO naslov: Kopališka ulica 014, 2325 Kidričevo omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja: 15122442 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 1/26 imetnik: 1. EMŠO: 2411946***** osebno ime: Franc Kmetec naslov: Cirkovce 035, 2326 Cirkovce omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>
ID osnovnega položaja: 16950268 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 3/52 imetnik:



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 19.1.2024 - 12:28:25

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 428 1000/1
katastrska občina 428 MIHOVCE parcela 1000/1 (ID 375021)	

Plombe:

zadeva	Dn 11238/2022 (ID postopka: 3136292)
začetek postopka	17.01.2022 14:42:21
čas začetka učinkovanja	17.01.2022 14:42:21
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 13325/2022 (ID postopka: 3138379)
začetek postopka	19.01.2022 14:39:30
čas začetka učinkovanja	19.01.2022 14:39:30
tip postopka	114 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah (dedovanje, izročilna pogodba, komasacije)
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 25587/2022 (ID postopka: 3150641)
začetek postopka	04.02.2022 09:27:36
čas začetka učinkovanja	04.02.2022 09:27:36
tip postopka	114 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah (dedovanje, izročilna pogodba, komasacije)
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	D 770/2020
zadeva	Dn 58325/2022 (ID postopka: 3183388)
začetek postopka	18.03.2022 09:13:56
čas začetka učinkovanja	18.03.2022 09:13:56
tip postopka	117 - vknjižba istega imetnika pri več osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 1304/2023 (ID postopka: 3375690)
začetek postopka	04.01.2023 13:57:00
čas začetka učinkovanja	04.01.2023 13:57:00
tip postopka	112 - vknjižba lastninske pravice ali vknjižba prenosa stavbne pravice pri eni nepremičnini
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	D 740/2009
zadeva	Dn 34042/2023 (ID postopka: 3408431)
začetek postopka	23.02.2023 11:03:35
čas začetka učinkovanja	23.02.2023 11:03:35



<p>1. EMŠO: 2405975***** osebno ime: Janko Medved naslov: Mihovce 019, 2326 Cirkovce</p> <p>omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i></p>
<p>ID osnovnega položaja: 19478600 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 387415/234423124</p> <p>imetnik: 1. EMŠO: 2408971***** osebno ime: Marjan Žumer naslov: Župečja vas 026, 2324 Lovrenc na Dravskem polju</p> <p>omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i></p>
<p>ID osnovnega položaja: 19511322 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 48375/2020889</p> <p>imetnik: 1. EMŠO: 0406982***** osebno ime: Aleš Rozman naslov: Mihovce 014, 2326 Cirkovce</p> <p>omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i></p>
<p>ID osnovnega položaja: 19546012 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 32804/155453</p> <p>imetnik: 1. matična številka: <i>podarek ni vpisan</i> firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA - Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS naslov:</p> <p>omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i></p>
<p>ID osnovnega položaja: 19593718 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 387415/937692496</p> <p>imetnik: 1. EMŠO: 2611964***** osebno ime: Magda Žerak naslov: Župečja vas 007, 2324 Lovrenc na Dravskem polju</p> <p>omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i></p>
<p>ID osnovnega položaja: 19593719 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 387415/937692496</p> <p>imetnik: 1. EMŠO: 1307969***** osebno ime: Ivan Hertiš naslov: Župečja vas 012, 2324 Lovrenc na Dravskem polju</p> <p>omejitve: <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i></p>
<p>ID osnovnega položaja: 19598485 vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica delež: 461455/18032548</p> <p>imetnik: 1. matična številka: 5883709000 firma / naziv: OBČINA KIDRIČEVO naslov: Kopališka ulica 014, 2325 Kidričevo</p>



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 19.1.2024 - 12:28:47

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 428 1158
katastrska občina 428 MIHOVCE parcela 1158 (ID 4589781)	

Plombe:

zadeva	Dn 11238/2022 (ID postopka: 3136292)
začetek postopka	17.01.2022 14:42:21
čas začetka učinkovanja	17.01.2022 14:42:21
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 56325/2022 (ID postopka: 3183388)
začetek postopka	18.03.2022 09:13:56
čas začetka učinkovanja	18.03.2022 09:13:56
tip postopka	117 - vknjižba istega imetnika pri več osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 76517/2022 (ID postopka: 3201584)
začetek postopka	11.04.2022 11:34:51
čas začetka učinkovanja	11.04.2022 11:34:51
tip postopka	112 - vknjižba lastninske pravice ali vknjižba prenosa stavbne pravice pri eni nepremičnini
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 34042/2023 (ID postopka: 3408431)
začetek postopka	23.02.2023 11:03:35
čas začetka učinkovanja	23.02.2023 11:03:35
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	D 580/2013
zadeva	Dn 82554/2023 (ID postopka: 3456944)
začetek postopka	08.05.2023 13:46:15
čas začetka učinkovanja	08.05.2023 13:46:15
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu:	00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada:	01 - vloženo prvič
interna oznaka:	D 579/2013
zadeva	Dn 88511/2023 (ID postopka: 3462902)
začetek postopka	16.05.2023 10:41:13
čas začetka učinkovanja	16.05.2023 10:41:13
tip postopka	1110 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah
stanje zadeve	001 - zadeva še ni dodeljena



ID osnovnega položaja:	8803576
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	4/104
imetnik:	
1. EMŠO:	0505957*****
osebno ime:	Zvonko Goljat
naslov:	Šikole 015, 2331 Pragersko
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11103767	28.05.2009 09:51:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

ID osnovnega položaja:	8803577
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	2/104
imetnik:	
1. EMŠO:	<i>podatek ni vpisan</i> (datum rojstva: 02.02.1860)
osebno ime:	Anton GMEINER
naslov:	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11103767	28.05.2009 09:51:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

ID osnovnega položaja:	8803580
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	4/104
imetnik:	
1. matična številka:	5883709000
firma / naziv:	OBCINA KIDRIČEVO
naslov:	Kopališka ulica 014, 2325 Kidričevo
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11103767	28.05.2009 09:51:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

ID osnovnega položaja:	15122445
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/26
imetnik:	
1. EMŠO:	2411946*****
osebno ime:	Franc Kmetec
naslov:	Cirkovce 035, 2326 Cirkovce
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11103767	28.05.2009 09:51:00	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

ID osnovnega položaja:	16950265
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	3/52
imetnik:	
1. EMŠO:	3005975*****
osebno ime:	Anton Pernat
naslov:	Mihovce 007, 2326 Cirkovce
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.