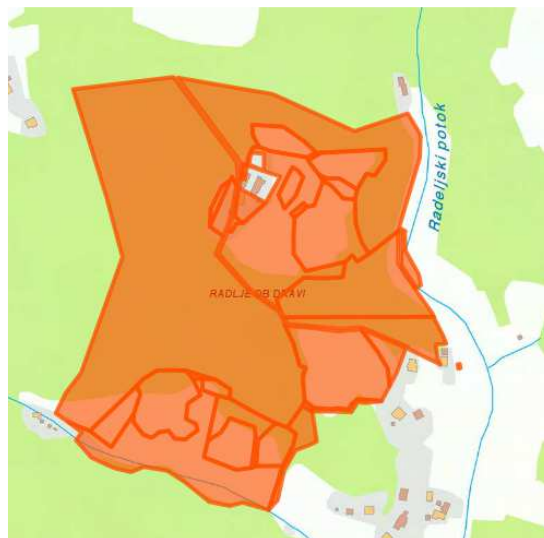


**POROČILO O OCENI VREDNOSTI  
PRAVIC NA NEPREMIČNINAH**  
**Nepremičnina na naslovu Sveti Trije Kralji 27, 2360 Radlje ob Dravi**  
**k.o. (790) Brezovec**



ŠT. POROČILA	132/2022
NAROČNIK	Ivan Šantl (pok.), Sv. Trije Kralji 27, 2360 Radlje ob Dravi, zastopan po stečajnem upravitelju Zoranu Masten
LASTNIK	Ivan Šantl (pok.), Sv. Trije Kralji 27, 2360 Radlje ob Dravi
UPORABNIK	Naročnik
DATUMI CENITVE	17.10.2022
DATUM IZDELAVE	17.10.2022
DATUM OGLEDA	06.10.2022
OCENJEVALKA	Barbara Klugler, Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine

Ivan Šantl (pok.)  
Sv. Trije Kralji 27  
2360 Radlje ob Dravi

zastopan po stečajnem upravitelju Zoranu Masten

Maribor, 17.10.2022  
Zadeva: Spremno pismo

Spoštovani!

V skladu z vašim naročilom sem za vas izdelala poročilo o oceni vrednosti, v katerem sem ocenila vrednost pravic na nepremičnini, ki v naravi predstavlja nepremičnino na naslovu Sv. Trije Kralji 27, 2360 Radlje ob Dravi, ID znaki: 790 656/1, 790 658, 790 659, 790 660, 790 662/3, 790 662/4, 790 662/6, 790 663, 790 664, 790 665, 790 666, 790 668, 790 669, 790 670/1, 790 671, 790 672, 790 673, 790 675, 790 676, 790 677, 790 678, 790 679, 790 680/2, 790 680/5, 790 681, 790 682/2, 790 682/3, 790 682/4, 790 683/1 in 790 700/5.

**Namen cenitve** je določitev *tržne vrednosti in likvidacijske vrednosti nepremičnine v stečaju*, v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), po mednarodnim standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2022, v nadaljevanju MSOV) ter v skladu z 327. členom ZFPPIPP (odstavki 1, 2 in 3).

**Tržna vrednost** je v skladu z opredelitvijo pojmov (MSOV) podana kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

**Likvidacijska vrednost** je definirana po definiciji, kot jo opredeljuje standard MSOV:

»Likvidacijska vrednost je znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Upoštevala naj bi stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje«. (MSOV: MSOV 104)

Pri oceni vrednosti sem preverila primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV in se odločila uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da sta tržna vrednost in likvidacijska vrednost pravic na nepremičnini, ki je bila ocenjena na dan ocenjevanja:

	ID znak	Površina (m2)	Tržna vrednost (€)	Likvidacijska vrednost (€)
1	790 656/1	1.025,00	820,00	656,00
2	790 658	3.913,00	3.913,00	3.130,40
3	790 659	802,00	802,00	641,60
4	790 660	2.629,00	2.560,60	2.048,48
5	790 663	1.338,00	1.338,00	1.070,40
6	790 664	432,00	432,00	345,60
7	790 666	180,00	180,00	144,00
8	790 668	7.121,00	7.064,00	5.651,20
9	790 669	2.352,00	2.243,80	1.795,04
10	790 670/1	16.662,00	16.662,00	13.329,60
11	790 671	716,00	716,00	572,80
12	790 672	2.881,00	2.881,00	2.304,80
13	790 673	3.618,00	3.618,00	2.894,40
14	790 675	2.500,00	2.500,00	2.000,00
15	790 676	2.032,00	1.767,80	1.414,24
16	790 677	637,00	637,00	509,60
17	790 678	2.032,00	12.659,60	10.127,68
18	790 679	1.597,00	1.584,20	1.267,36
19	790 680/2	162,00	162,00	129,60
20	790 680/5	1.050,00	1.050,00	840,00
21	790 681	8.848,00	8.830,40	7.064,32
22	790 682/2	13.452,00	11.061,20	8.848,96
23	790 683/1	5.257,00	4.405,40	3.524,32
24	790 700/5	18,00	18,00	14,40
25	790 662/3	1.167,00	94.000,00	75.200,00
	<b>VSE SKUPAJ:</b>		<b>181.906,00</b>	<b>145.524,80</b>

	SLUŽNOSTI						
		<b>BREZ SLUŽNOSTI</b>	Tržna vrednost (€)	Likvidacijska vrednost (€)	<b>SLUŽNOST</b>	Tržna vrednost (€)	Likvidacijska vrednost (€)
26	790 662/4	229,00	5.954,00	4.763,20	-10%	5.358,60	4.286,88
27	790 662/6	16.049,00	16.050,80	12.840,64	-5%	15.248,26	12.198,61
28	790 665	93.479,00	93.477,80	74.782,24	-10%	84.130,02	67.304,02
29	790 682/3	126,00	152,00	121,60	-90%	15,20	12,16
30	790 682/4	23.570,00	23.571,80	18.857,44	-5%	22.393,21	17.914,57
	<b>VSE SKUPAJ:</b>		<b>139.206,40</b>	<b>111.365,12</b>		<b>127.145,29</b>	<b>101.716,23</b>

POOBLAŠČENA OCENJEVALKA VREDNOSTI NEPREMIČNIN  
Barbara Klugler, mag. prav. in manag. neprem.

## KAZALO

<b>1</b>	<b>IZHODIŠČA .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA .....</b>	<b>8</b>
2.1	SOSESKA .....	8
2.2	ZEMLJIŠČE.....	9
2.3	STANOVANJSKI OBJEKT NA PARC. ŠT. 662/3.....	15
2.4	PRAVNA IDENTIFIKACIJA.....	20
<b>3</b>	<b>ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE.....</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN .....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH .....</b>	<b>22</b>
5.1	PARC. ŠT. 662/3.....	23
5.2	KMETIJSKO ZEMLJIŠČE.....	25
5.3	GOZDNO ZEMLJIŠČLE.....	27
5.4	STAVBNO ZEMLJIŠČE.....	28
5.5	SLUŽNOSTI.....	29
<b>6</b>	<b>KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI.....</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>SEZNAM VIROV .....</b>	<b>37</b>
<b>8</b>	<b>IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI .....</b>	<b>38</b>
8.1	IZJAVA SKLADNO S SPS-2 .....	38
8.2	IZJAVA SKLADNO Z MSOV .....	38
<b>9</b>	<b>PRILOGE .....</b>	<b>39</b>
	PRILOGA 1 - ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN .....	40
	PRILOGA 2 – GRADBENO DOVOLJENJE .....	58
	PRILOGA 3 – LOKACIJSKA INFORMACIJA.....	66
	PRILOGA 4 – ZK IZPISI .....	84

## 1 IZHODIŠČA

**Naročnik** ocene vrednosti je Ivan Šantl (pok.), Sv. Trije Kralji 27, 2360 Radlje ob Dravi, zastopan po stečajnem upravitelju Zoranu Masten.

**Lastnik** obravnavane nepremičnine je Ivan Šantl (pok.), Sv. Trije Kralji 27, 2360 Radlje ob Dravi, v deležu do celote (1/1).

**Predmet ocenjevanja vrednosti** je nepremičnina, ki v naravi predstavlja nepremičnino na naslovu Sv. Trije Kralji 27, 2360 Radlje ob Dravi, ID znaki: 790 656/1, 790 658, 790 659, 790 660, 790 662/3, 790 662/4, 790 662/6, 790 663, 790 664, 790 665, 790 666, 790 668, 790 669, 790 670/1, 790 671, 790 672, 790 673, 790 675, 790 676, 790 677, 790 678, 790 679, 790 680/2, 790 680/5, 790 681, 790 682/2, 790 682/3, 790 682/4, 790 683/1 in 790 700/5.

**Namen cenitve** je določitev *tržne vrednosti in likvidacijske vrednosti nepremičnine v stečaju*, v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), po mednarodnim standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2022, v nadaljevanju MSOV) ter v skladu z 327. členom ZFPPIPP (odstavki 1, 2 in 3).

**Datum ocenjevanja vrednosti:** vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 17.10.2022.

**Datum poročila o ocenjevanju vrednosti:** poročilo je bilo izdelano dne 17.10.2022.

**Standardi vrednotenja:** Pri izdelavi ocene vrednosti so upoštevani Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/10, 91/12, 2/15), Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti v veljavi od 31. januarja 2022 (v nadaljevanju MSOV): okvir MSOV, standardi 101 – 105 (obseg dela, raziskave in skladnost, poročanje, podlage vrednosti ter načini in metode ocenjevanja vrednosti) in standard 400: pravice na nepremičninah ter Slovenski poslovnofinančni standard 2 - Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/18).

**Podlaga vrednosti – vrsta vrednosti:** Podlaga vrednosti je v skladu z namenom ocene vrednosti tržna vrednost, ki je opredeljena kot ocenjen znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Zasnova tržne vrednosti predvideva ceno doseženo s pogajanjem na prostem in konkurenčnem trgu, na katerem udeleženci delujejo svobodno. Trg, na katerem je sredstvo predvidoma namenjeno prodaji, je trg na katerem se sredstvo običajno tudi zamenja. Večina podlag vrednosti predstavlja ocenjeno menjalno ceno sredstva brez upoštevanja prodajnih stroškov prodajalca ali nakupnih stroškov kupca in brez prilagoditve za kakršne koli davke, ki jih mora plačati ena ali druga stranka kot neposredno posledico izvedenega posla (MSOV, standard 104, točka 30.1-30.3, 210.1).

*Ocenjena vrednost je izražena v valuti EUR, brez vključenega davka na dodano vrednost (DDV).*

**Premisa vrednosti:** pri oceni predmetne nepremičnine je uporabljena premisa sedanje oziroma obstoječe uporabe nepremičnine (MSOV 104, točka 130 - 150.1).

**Metode vrednotenja tržne vrednosti:** pri vrednotenju se običajno uporablja najmanj enega izmed treh načinov k vrednotenju. Ti načini so način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način (Splošni standardi 105, MSOV). Cilj uporabe več kot enega načina vrednotenja je pridobiti z različnih zornih kotov podprto osnovo za oblikovanje cenitvenih sklepov.

**Definicija nepremičnine:** nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad ali pod njim. Sveženj pravic na nepremičninah predstavlja vse pravice, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine. Pravice so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali posamezna med njimi predmet pravnega posla in hkrati predmet cenitve. Sveženj pravic na nepremičninah predstavlja skupek stvarnih pravic na nepremičnini, med katere spadajo: lastninska pravica (pravico do posesti, razpolaganja in izkoriščanja stvari), služnost (upravičenec lahko na stvari izvaja le nekatera lastninska upravičenja, lastnik je dolžan to trpeti, zato je njegova lastninska pravica omejena), zastavna pravica (pri nepremičninah se imenuje hipoteka, je oblika zavarovanja terjatve, pri kateri je dodatno jamstvo za izpolnitev obveznosti še vrednost zastavljene stvari), zemljiški dolg (je oblika zavarovanja terjatve v obliki prenosljivega vrednostnega papirja, katerega prinositelj lahko zahteva poplačilo obveznosti iz vrednosti nepremičnine (prenehanje obstoja 2013), stvarno breme in stavbna pravica (je omejena stvarna pravica na zemljišču, ki daje njenemu imetniku pravico da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt in je časovno omejena). V obravnavanem primeru ocenjujem vrednost vseh pravic na nepremičninah.

**Izvajalka:** predmetno oceno vrednosti sem izdelala pooblaščenka ocenjevalka vrednosti nepremičnin Barbara Klugler, mag. prav. in manag. neprem. K poročilu je priložena izjava o neodvisnosti ocenjevalke vrednosti ter fotokopija dovoljenja za delo.<sup>1</sup>

**Pisno poročilo:** predloženo poročilo je napisano v skladu s standardom 101 - 103 MSOV.

**Splošni omejitveni pogoji in okoliščine:** poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:

- To poročilo je namenjeno naročniku.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- 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. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.

---

<sup>1</sup> Imenovana imam Odločbo Slovenskega inštituta za revizijo (SIR) št. DON-P-1/20-486 z dne 15.01.2020, s katerim se mi je podaljšalo veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin do 29.12.2022 in sem vpisana v imenik pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin pri SIR ([www.si-revizija.si](http://www.si-revizija.si))

<sup>2</sup> Splošni standardi: MSOV 101 – obseg dela; MSOV 102 – Raziskave in skladnost; MSOV 103 - Poročanje

- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalka ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Ocenjevalka nisem dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja.
- Plačilo za moj storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila.
- Lastništvo na nepremičnini sem povzela iz rednih izpiskov iz zemljiške knjige.
- Velja samo originalno podpisani izvodi cenitvenega poročila. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalca s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.

**Predpostavke in posebne predpostavke:** poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih predpostavk:

- Podatki, ki jih je posredoval naročnik, so upoštevani kot verodostojni in jih posebej ne preverjam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka nisem kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.

#### **Posebne predpostavke (sprejete predpostavke)**

Posebna predpostavka je predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti. Posebne predpostavke se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka spremenjenih okoliščin na vrednost.

Poročilo je izdelano ob upoštevanju sledečih posebnih predpostavk:

- nepremičnina je ocenjena kot prosta stvar, oseb in bremen.  
 - ocena vrednosti je bila izdelana v okoliščinah povečane negotovosti - zaradi pomembne negotovosti povezane z ocenjevanim premoženjem, lahko pričakujemo, da bodo cene premoženja v času trajanja negotovosti neobičajno in nadpovprečno nihale. Ocenjena vrednost odraža stanje, kot je veljalo na datum ocenjevanja vrednosti in vključuje zgolj informacije, ki so bile razpoložljive na datum ocene vrednosti.

**-pri izračunu tržne vrednosti kmetijskega in gozdnega zemljišča uporabim način tržnih primerjav in podatke Trgoscopa in na podlagi le teh izračunam vrednost zemljišča. Gozdni prirast, zaloge niso predmet te cenitve!**

**Obseg dela:** z naročnikom sem dogovorila naslednji obseg dela:

- Pregledala sem javno dostopne dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (izdelala sem pravno identifikacijo).
- Opravila sem ogled predmetne nepremičnine.

Zbrala, preverila, analizirala in uskladila sem:

- dejanske in primerljive podatke prodajah, ki so primerne za ocenjevanje obravnavane nepremičnine.
- Pred izvedbo ocene vrednosti sem opravila analizo trga nepremičnin. Preverila sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina.

Pri izdelavi ocene vrednosti sem razpolagala s sledečimi podatki:

- obseg predmeta ocenjevanja vrednosti je povzet po podatkih naročnika,
- lastništvo in bremena na nepremičnini so povzeti po zemljiškoknjžnem izpisu,
- površina prostorov je povzeta po podatkih katastra stavb,
- podatki o realiziranih transakcijah so povzeti po bazi Trgoskop. Ponudbe so povzete po spletnem nepremičninskem portalu.

### Razkritja in izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja

Ocena vrednosti je izvedena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV). V predmetnem primeru ni odstopanj, ki bi vplivala na naravo opravljenih postopkov, uporabljenih predpostavk in na sklepe ocenjevanja vrednosti. Razkriti so elementi ocenjevanja za potrebe primerljivosti, ustreznosti in verodostojnosti.

## 2 IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

Predmet vrednotenja so pravice na nepremičnini, ki v naravi predstavlja nepremičnino na naslovu Sv. Trije Kralji 27, 2360 Radlje ob Dravi, ID znaki: 790 656/1, 790 658, 790 659, 790 660, 790 662/3, 790 662/4, 790 662/6, 790 663, 790 664, 790 665, 790 666, 790 668, 790 669, 790 670/1, 790 671, 790 672, 790 673, 790 675, 790 676, 790 677, 790 678, 790 679, 790 680/2, 790 680/5, 790 681, 790 682/2, 790 682/3, 790 682/4, 790 683/1 in 790 700/5.

### 2.1 SOSESKA

Ocenjevana nepremičnina je locirana na naslovu Sveti Trije kralji 27, nad Radljami ob Dravi. V okolici se nahajajo predvsem gozdne in kmetijske površine. Soseska je večinoma komunalno neopremljena.



Slika 1-2: Makro in mikro lokacija obravnavane nepremičnine (Google maps, 2022)



## 2.2 ZEMLJIŠČE

Predmetno zemljišče predstavlja parcele št. 656/1, 658, 659, 660, 662/3, 662/4, 662/6, 663, 664, 665, 666, 668, 669, 670/1, 671, 672, 673, 675, 676, 677, 678, 679, 680/2, 680/5, 681, 682/2, 682/3, 682/4, 683/1 in 700/5 v k.o. (790) Brezovec. Parcele so nepravilnih oblik, nekatere težje dostopne. Celoten teren je pod nagibom.

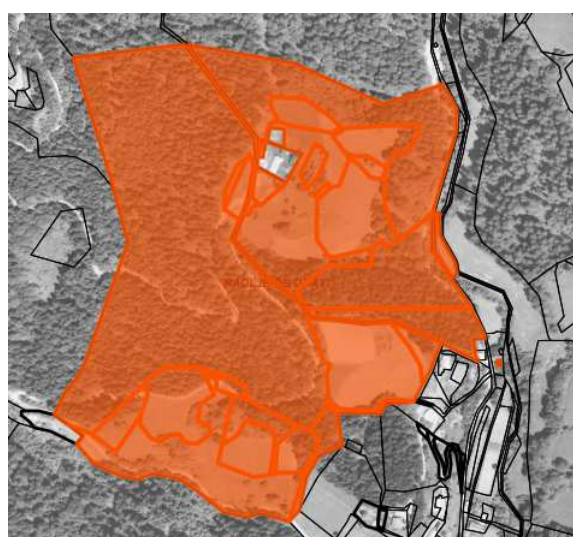












Slika 3: Ortofoto posnetki obravnavanih nepremičnin (vir: Atlas okolja 2022)

**Površina, dejanska in namenska raba zemljišča** so povzeti po podatkih zemljiškega katastra (GURS, javni vpogled), **ID znak** po izpisu iz zemljiške knjige.

	ID znak	Namembnost	Površina (m2)
1	790 656/1	gozdno zemljišče	1.025,00
2	790 658	druga kmetijska zemljišča	3.913,00
3	790 659	druga kmetijska zemljišča	802,00
4	790 660	gozdno zemljišče	342,00
		druga kmetijska zemljišča	2.287,00
		skupaj:	2.629,00
5	790 663	druga kmetijska zemljišča	1.338,00
6	790 664	druga kmetijska zemljišča	432,00
7	790 666	druga kmetijska zemljišča	180,00
8	790 668	druga kmetijska zemljišča	6.836,00
		gozdno zemljišče	285,00
		skupaj:	7.121,00
9	790 669	druga kmetijska zemljišča	1.811,00
		gozdno zemljišče	541,00
		skupaj:	2.352,00
10	790 670/1	druga kmetijska zemljišča	16.662,00
11	790 671	druga kmetijska zemljišča	716,00
12	790 672	druga kmetijska zemljišča	2.881,00
13	790 673	druga kmetijska zemljišča	3.618,00
14	790 675	druga kmetijska zemljišča	2.500,00
15	790 676	gozdno zemljišče	1.321,00
		druga kmetijska zemljišča	711,00
		skupaj:	2.032,00



<b>790 677</b>	druga kmetijska zemljišča	637,00
<b>790 678</b>	gozdno zemljišče	127,00
	druga kmetijska zemljišča	12.558,00
	skupaj:	12.685,00
<b>790 679</b>	druga kmetijska zemljišča	1.533,00
	gozdno zemljišče	64,00
	skupaj:	1.597,00
<b>790 680/2</b>	druga kmetijska zemljišča	162,00
<b>790 680/5</b>	druga kmetijska zemljišča	1.050,00
<b>790 681</b>	gozdno zemljišče	88,00
	druga kmetijska zemljišča	8.760,00
	skupaj:	8.848,00
<b>790 682/2</b>	druga kmetijska zemljišča	1.498,00
	gozdno zemljišče	11.954,00
	skupaj:	13.452,00
<b>790 683/1</b>	gozdno zemljišče	4.258,00
	druga kmetijska zemljišča	999,00
	skupaj:	5.257,00
<b>790 700/5</b>	druga kmetijska zemljišča	18,00
<b>790 662/3</b>	površine razpršene gradnje	1.167,00
<b>790 662/4</b>	površine razpršene gradnje	229,00
<b>790 662/6</b>	druga kmetijska zemljišča	14.123,00
	gozdno zemljišče	1.926,00
	skupaj:	16.049,00
<b>790 665</b>	druga kmetijska zemljišča	6.543,00
	skupaj:	93.479,00
<b>790 682/3</b>	površine razpršene gradnje	126,00
<b>790 682/4</b>	druga kmetijska zemljišča	1.886,00
	gozdno zemljišče	21.684,00
	skupaj:	23.570,00



Slike 4-7: Ocenjevano zemljišče

### 2.3 STANOVANJSKI OBJEKT NA PARCELI ŠT. 662/3

<b>ZASNOVA OBJEKTA</b>	
Tip objekta	Zidan objekt
Opis	Troetažni objekt
Etažnost	K + P +M
<b>KONSTRUKCIJA</b>	
Tip konstrukcije	Zidan objekt
Obodne in nosilne stene	Zidane
Predelne stene	Zidane
Stropna konstrukcija	Nad kletjo betonska, nad pritličjem lesena
Streha	Dvokapna
Kritina	Salonit, pušča
Kleparski izdelki	Pocinkana pločevina
Fasada	Ometana (brez izolacije)
Toplotna izolacija	/
<b>OBDELAVA IN FINAL. PROSTOROV</b>	
Talne obloge v objektu	Keramika, novejši laminat, topli pod
Stene	Grobo in fino ometane, slikane
Stavbno pohištvo:	
okna	Lesena, stara
vrata	Lesena, stara
<b>KOMUNALNI VODI IN INŠTALACIJE</b>	
Vodovod	Lastno zajetje
Kanalizacija	Greznica
Elektrika	Da
Telekomunikacije	Ne
<b>OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE</b>	
Prezračevanje	Naravno, skozi okna
Ogrevanje	Centralno na trdo gorivo
<b>UREDITEV OKOLJA</b>	ne

<b>PROSTORI V OBJEKTU</b>	Klet: kletni prostori, kletna kuhinja, prostor za druženje Pritličje: 3 sobe, kuhinja, balkon, kabinet, samostojno stranišče, kopalnica, hodnik Medetaža: kuhinja, kopalnica, stranišče, balkon
---------------------------	---

- Leto zgraditve oz. vselitve: 1989
- Adaptacija: /
- IZMERA – podatek Gursa: **NTP: 306,60 m<sup>2</sup>**

Opomba:

Objekt je prazen in zapuščen. Pojavljajo se poškodbe zaradi vlage. Del mansarde je neizdelano podstrešje. Streha pušča. Lastno zajetje vode počasi presahuje.





## Pritličje




## Mansarda



Klet



Slike 8 –26: Objekt št. 157


**Stavbe**

Katastrska občina	Številka stavbe	Katastrski vpis	Število delov stavbe	Vrednost nepremičnine
790 BREZOVEC	157	DA	1	€

Legenda podatkov:
 ☒ Register nepremičnin
 ☐ Kataster stavb
 ☐ Zbirni kataster GJI
 ☐ Drugi upravljavci

**Katastrska občina 790 številka stavbe 157**

**Podrobni podatki o stavbi**

NASLOV STAVBE	Sv. Trije Kralji 27	
POVRŠINA STAVBE (M2)	306,6	
DEJANSKA RABA STAVBE	stanovanjska 11	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
790 BREZOVEC	662/3	118
ŠTEVILO ETAŽ	3	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (M)	7,0	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1989	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE	-	
LETO OBNOVE FASADE	-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka	
VRSTA OGREVANJA	2 - centralno ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne	
VPLIVNO OBMOČJE	-	

**Seznam delov stavbe**

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠTEVILKA STANOVANJA ALI POSLOVNEGA PROSTORA	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	KATASTRSKI VPIS	VREDNOST NEPREMIČNINE
1	-	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem	DA	€

Legenda podatkov:
 ☒ Register nepremičnin
 ☐ Kataster stavb
 ☐ Drugi upravljavci

**Katastrska občina 790 številka stavbe 157 številka dela stavbe 1**

**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	Sv. Trije Kralji 27
KATASTRSKI VPIS	DA
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v enostanovanjski stavbi
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	106,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	306,6
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Da
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	5
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
<b>Seznam dodatnih prostorov</b>	
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
odprta terasa, balkon, loža	17,30
garaža	27,50
klet	54,00
nerazporejen prostor	*101,50
bivalni prostor	106,30

Slika 27: Podatki Gurs za objekt št. 157

## 2.4 PRAVNA IDENTIFIKACIJA

Lastništvo pripada Boštjanu Kelc, Stojnci 56 B, 2281 Markovci v deležu do celote (1/1).

Plombe: podrobno v zk izpisu v prilogah.

### Bremena in pravice drugih:

ID znak	Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah				
1 790 656/1	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe	11 790 671	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe
2 790 658	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe	12 790 672	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe
3 790 659	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe	13 790 673	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe
4 790 660	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe	14 790 675	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe
5 790 663	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe	15 790 676	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe
6 790 664	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe	16 790 677	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe
7 790 666	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe	17 790 678	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe
8 790 668	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe	18 790 679	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe
9 790 669	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe	19 790 680/2	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe
10 790 670/1	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe	20 790 680/5	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe

		Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe	26	790 662/4	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d. vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme	Zaznamba izvršbe
21	790 681	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe	27	790 662/6	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d. vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme	Zaznamba izvršbe
22	790 682/2	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe	28	790 665	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d. vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme	Zaznamba izvršbe
23	790 683/1	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe	29	790 682/3	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d. vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme	Zaznamba izvršbe
24	790 700/5	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe	30	790 682/4	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d. vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme	Zaznamba izvršbe
25	790 662/3	Hipoteke v korist: RAIFFEISENBANK SÜD-WESTSTEIERMARK eGenAvstrija, DEŽELNA BANKA SLOVENIJE d.d, Banka Intesa Sanpaolo d.d., ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d., SPARKASSEN LEASING družba za financiranje d.o.o. - v likvidaciji, BANKA SPARKASSE d.d, NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	Zaznamba izvršbe				

**Dostop:** vse nepremičnine nimajo svojega dostopa do javne površine. Služnosti so urejene.

**Gradbeno/uporabno dovoljenje:** Gradbeno dovoljenje št. 351-29/81-4/5 z dne: 20.05.1982

**Izjava v skladu s 94 čl. GZ:** v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ.

**Prostorski red:** predmetna lokacija je po podatkih Lokacijske informacije št. 35010-102/2022/2-07 z dne: 19.09.2022 opredeljena kot delno stavbno zemljišče, delno kmetijsko zemljišče in delno gozdno zemljišče.

**Pogodbe, najemi, tožbe in podatki o morebitnih preteklih prodajah obravnavane nepremičnine:** ni podatka.

### 3 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva kar povzroča najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Predmetna lokacija je po podatkih Lokacijske informacije št. 35010-102/2022/2-07 z dne: 19.09.2022 opredeljena kot delno stavbno zemljišče, delno kmetijsko zemljišče in delno gozdno zemljišče.



	ID znak	Namembnost	Površina (m2)				
1	790 656/1	gozdno zemljišče	1.025,00	18	790 679	druga kmetijska zemljišča	1.533,00
2	790 658	druga kmetijska zemljišča	3.913,00			gozdno zemljišče	64,00
3	790 659	druga kmetijska zemljišča	802,00			skupaj:	1.597,00
4	790 660	gozdno zemljišče	342,00	19	790 680/2	druga kmetijska zemljišča	162,00
		druga kmetijska zemljišča	2.287,00	20	790 680/5	druga kmetijska zemljišča	1.050,00
		skupaj:	2.629,00	21	790 681	gozdno zemljišče	88,00
5	790 663	druga kmetijska zemljišča	1.338,00			druga kmetijska zemljišča	8.760,00
6	790 664	druga kmetijska zemljišča	432,00			skupaj:	8.848,00
7	790 666	druga kmetijska zemljišča	180,00	22	790 682/2	druga kmetijska zemljišča	1.498,00
8	790 668	druga kmetijska zemljišča	6.836,00			gozdno zemljišče	11.954,00
		gozdno zemljišče	285,00			skupaj:	13.452,00
		skupaj:	7.121,00	23	790 683/1	gozdno zemljišče	4.258,00
9	790 669	druga kmetijska zemljišča	1.811,00			druga kmetijska zemljišča	999,00
		gozdno zemljišče	541,00			skupaj:	5.257,00
		skupaj:	2.352,00	24	790 700/5	druga kmetijska zemljišča	18,00
10	790 670/1	druga kmetijska zemljišča	16.662,00	25	790 662/3	površine razpršene gradnje	1.167,00
11	790 671	druga kmetijska zemljišča	716,00	26	790 662/4	površine razpršene gradnje	229,00
12	790 672	druga kmetijska zemljišča	2.881,00	27	790 662/6	druga kmetijska zemljišča	14.123,00
13	790 673	druga kmetijska zemljišča	3.618,00			gozdno zemljišče	1.926,00
14	790 675	druga kmetijska zemljišča	2.500,00			skupaj:	16.049,00
15	790 676	gozdno zemljišče	1.321,00	28	790 665	druga kmetijska zemljišča	6.543,00
		druga kmetijska zemljišča	711,00			skupaj:	93.479,00
		skupaj:	2.032,00	29	790 682/3	površine razpršene gradnje	126,00
16	790 677	druga kmetijska zemljišča	637,00	30	790 682/4	druga kmetijska zemljišča	1.886,00
17	790 678	gozdno zemljišče	127,00			gozdno zemljišče	21.684,00
		druga kmetijska zemljišča	12.558,00			skupaj:	23.570,00
		skupaj:	12.685,00				

Glede na pravno in fizično stanje nepremičnin na obravnavani lokaciji ni realno pričakovati drugačne rabe zemljišča kot je trenutno - tudi npr. ob spremembi lastništva, bo raba zemljišča ostala enaka trenutni rabi oziroma rabi opredeljeni v urbanistični dokumentaciji. *Sklep:* raba premoženja v skladu z urbanistično dokumentacijo predstavlja najgospodarnejšo uporabo in najverjetnejšo uporabo premoženja.

#### 4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – v prilogi!

#### 5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Glede na obseg pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin, namembnosti in stanja nepremičnine sem se odločila, da pri oceni tržne vrednosti nepremičnine uporabim način tržnih primerjav.

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Način naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo: ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje; ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

Čeprav bi navedene okoliščine kazale, da bi bilo treba uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo tudi kadar navedena merila niso izpolnjena (posli niso bili sklenjeni dovolj nedavno glede na stopnje spremenljivosti in živahnosti trga; sredstvo se javno trži, vendar ne dejavno; informacije o poslih na trgu so na razpolago, vendar se primerljiva sredstva pomembno razlikujejo od ocenjevanega sredstva, zaradi česar bi bile verjetno potrebne subjektivne prilagoditve; informacije o nedavnih poslih niso zanesljive; pomembna sestavina, ki vpliva na vrednost sredstva, je prej cena, ki bi jo sredstvo doseglo na trgu, kot

pa cena njegove obnovitve ali njegova zmožnost ustvarjati dohodek), je v navedenih dodatnih okoliščinah mogoče uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo.<sup>2</sup>

## 5.1 PARCELA ŠT. 662/3 – STANOVANJSKI OBJEKT

**Primerljivi podatki:** Analiza transakcij s podobnimi nepremičninami: pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin sem se osredotočila na transakcije z nepremičninami, ki so po svojem fizičnem stanju najbolj podobna obravnavani nepremičnini. Pri tem sem se oprla predvsem na javno objavljene podatke o prodaji ([www.trgnepremicnin.si](http://www.trgnepremicnin.si)). Za glavno enoto primerjave sem izbrala m<sup>2</sup> neto tlorisne površine.

**Prodaje** (vir: [www.trgnepremicnin.si](http://www.trgnepremicnin.si), 2022):

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Občina	Ime KO	Št. stavbe	Leto izgradnje stavbe	Neto tlorisna površina dela stavbe [m <sup>2</sup> ]	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Ocenjena cena na kvadratni meter [€/m <sup>2</sup> ]
540453	19.04.2021	60.000,00	Stanovanjska hiša	Spodnja vižinga 66, Spodnja vižinga	RADLJE OB DRAVI	SPODNJA VIŽINGA	31	1984	151,20		396,83
			Kmetijski objekt 10 m <sup>2</sup>								
			Zemljišče pod stavbo		RADLJE OB DRAVI	SPODNJA VIŽINGA				656,00	
548425	27.05.2021	120.000,00	Stanovanjska hiša	Ulica pod perkolico 53, Radlje ob dravi	RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI	550	1977	363,70		329,94
			Zemljišče pod stavbo		RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI				490,00	
550682	06.07.2021	50.500,00	Stanovanjska hiša	Dobrava 16, Dobrava	RADLJE OB DRAVI	DOBRAVA	114	1936	79,00		639,24
			Zemljišče pod stavbo		RADLJE OB DRAVI	DOBRAVA				1.441,00	
559138	13.09.2021	100.000,00	Stanovanjska hiša	Vorančeva ulica 9, Radlje ob dravi	RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI	717	1982	199,60		501,00
			Kmetijski objekt 14,5 m <sup>2</sup>								
			Zemljišče pod stavbo		RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI				493,00	
559521	15.09.2021	49.000,00	Stanovanjska hiša	Partizanska ulica 63, Radlje ob dravi	RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI	900	1900	58,50		837,61
			Zemljišče pod stavbo		RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI				986,00	
648558	15.03.2022	90.000,00	Stanovanjska hiša	Vuhred 34, Vuhred	RADLJE OB DRAVI	VUHRED	323	1964	183,90		489,40
			Zemljišče pod stavbo a		RADLJE OB DRAVI	VUHRED				495,00	
649028	24.03.2022	90.000,00	Stanovanjska hiša	Vas 57, Vas	RADLJE OB DRAVI	VAS	171	1967	200,00		450,00
			Garaža 20,1 m <sup>2</sup>								
			Zemljišče pod stavbo		RADLJE OB DRAVI	VAS				558,00	
650384	06.04.2022	120.000,00	Stanovanjska hiša	Razgledna ulica 4, Radlje ob dravi	RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI	732	1990	303,00		396,04
			Zemljišče pod stavbo		RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI				550,00	
657286	15.05.2022	178.000,00	Stanovanjska hiša	Razgledna ulica 20, Radlje ob dravi	RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI	715	1989	218,30		815,39
			Zemljišče pod stavbo		RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI				727,00	
664452	15.07.2022	150.000,00	Stanovanjska hiša	Vorančeva ulica 13, Radlje ob dravi	RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI	1473	1980	217,40		689,97
			Zemljišče pod stavbo		RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI				627,00	
666023	11.08.2022	220.000,00	Stanovanjska hiša	Hmelina 1, Radlje ob dravi	RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI	286	1974	389,00		565,55
			Garaža 27 m <sup>2</sup>								
			Garaža 57 m <sup>2</sup>								
			Zemljišče pod stavbo		RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI				879,00	
Povprečno:								1968	214,87	718,36	555,54

Povprečna prodajna cena hiš v okolici obravnavane nepremičnine, ob povprečni letnici zgraditve 19868, ob povprečni površini 214,00 m<sup>2</sup>, znaša 556,00 €/m<sup>2</sup>.

**Prilagoditveni postopek:** na vrednost nepremičnin<sup>3</sup> vplivajo predvsem lokacija, velikost in stanje/starost posamezne nepremičnine, ostali vplivi so v glavnem zanemarljivi.

Na primerljivih transakcijah opravi odstopne prilagoditve glede lokacije, velikosti in stanja. Prav tako sem upoštevala časovni odmik od realizirane prodaje med primerljivimi nepremičninami ter upoštevanje materiale. Rezultat predstavlja indikacijo vrednosti za izbrano primerljivo prodajo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

<sup>2</sup> Razdelek 20, točka 20.1 - 20.3 Splošnega standarda 105 (MSOV)

<sup>3</sup> Povzeto po doktorski disertaciji »Vpliv dejavnikov nepremičninskega trga na tržno vrednost nepremičnin«, dr. Ksenija Golob, 2016;

Glede na lokacijo in fizično stanje ter zasnovo prostorov izberem najbolj primerljive, kot prikazano spodaj:



Prilagoditvena tabela:

Stanovanjska hiša, parc. št. 662/3	Prodaja 6548425	pril.	Prodaja 649028	pril.	Prodaja 650384	pril.	ocenjevana
Lokacija	Ul. Pod Perkolico 53		Vas 57		Razgledna ul.4		Sv. Trije kralji 27
cena (€)	330,00		450,00		396,00		
obseg nep.pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice
prodajni pogoji	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	
datum transakcije	27.5.2021	5%	24.3.2022	0%	6.4.2022	0%	
<b>vmesna prilagoditev</b>	<b>346,50</b>		<b>450,00</b>		<b>396,00</b>		
lokacija	Radlje ob Dravi	-10%	Radlje ob Dravi	-3%	Radlje ob Dravi	-10%	Radlje ob Dravi
velikost (m2)	363,70	0%	200,00	-5%	303,00	0%	306,60
vrsta	samostojna	0%	samostojna	0%	samostojna	0%	samostojna
leto gradnje/obn.	1077/2015 streha	3%	1967	10%	1990	0%	1989
etaže	K + P + M	0%	K + P + M	0%	K + P + M	0%	K + P + M
stanje	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	slabo
poškodbe	brez	-8%	brez	-8%	brez	-8%	da, poškodbe zaradi vlage
neurejen vodovod	ne	-10%	ne	-10%	ne	-10%	da, poškodbe zaradi vlage
zemljišče	490	0%	558	0%	550	0%	1167
dodatno	ne	0%	ne	0%	ne	0%	ne
<b>končna prilagoditev</b>		<b>-25%</b>		<b>-16%</b>		<b>-28%</b>	
<b>indikacija vrednosti</b>	<b>259,88</b>		<b>378,00</b>		<b>285,12</b>		
ponder	33%		33%		33%		100%
<b>ocena vrednosti (€/m²)</b>	<b>86,62</b>		<b>125,99</b>		<b>95,03</b>		<b>307,63</b>
<b>ocena vrednosti (€)</b>							<b>94.320,66</b>
<b>ocena vrednosti (€) -zaokroženo</b>							<b>94.000,00</b>

#### Razlaga prilagoditev<sup>4</sup>:

Sestavine, kjer razlike ne obstajajo, niso opažene in/ali nimajo opaznega vpliva na cene oziroma vrednost in zaradi katerih prilagoditve cen primerljivih posesti niso opravljene ali pa so prilagoditve opravljene pred vnosom podatkov in prilagajanjem v mreži prilagoditev.

Sestavine, pri katerih so razlike opažene, imajo vpliv na cene oziroma vrednost in so zaradi teh sestavin cene primerljivih posesti prilagojene. Prilagoditve zaradi razlik v sestavinah so

<sup>4</sup> Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne.



sorazmerne ugotovljenim razlikam, višine posameznih prilagoditev pa so razvidne v mreži prilagoditev.

Vrsta/datum transakcije: pri dejanskih transakcijah prilagoditve ne opravim. Pri ponudbi ocenjujem razmerje med dejansko ponudbeno ceno in prodajno ceno na podlagi lastnih analiz, razgovor z nepremičninskimi posredniki.

Datum transakcije: pri prodajah upoštevam korekcijo glede na analizo gibanja cen (vir: letno poročilo o trgu nepremičnin, GURS).

Lokacija: nepremičnine niso na podobnih lokacijah, prilagoditev opravim.

Velikost: večja nepremičnina je praviloma cenejša na enoto mere. Po razpoložljivih podatkih se manjši poslovni prostori prodajajo za višjo ceno kot večji. V obravnavanem primeru sem opravila analizo vpliva velikosti nepremičnine na vrednost in opravili korekcije glede na velikost primerljivih nepremičnin (podatki o transakcijah, s katerimi razpolagam) ter na podlagi mnenja nepremičninskih posrednikov in lastnih izkušenj.

Leto izgradnje/obnove: praviloma mlajši in obnovljeni objekti na trgu dosegajo višje cene na enoto mere (letno ca 0,5%), kar upoštevamo v prilagoditvi. Pri tem upoštevam še interpolacijo med letom gradnje in obnove primerljivih transakcij.

Stanje: prilagoditev ocenim z izkustvenimi subjektivnimi merili na podlagi razpoložljivih podatkov o primerljivih nepremičninah.

Ponder: po razmisleku pripišem vsem primerjavam enako težo, saj so ocenjevani enako podobne.

Vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu tržnih primerjav, ocenjujem na **94.000,00 € (zaokroženo)**. Pri oceni vrednosti stanovanjske hiše je vrednost pripadajočega deleža zemljišča, skupnih prostorov, delov in naprav ni izkazana ločeno, ampak je vrednost zajeta v vrednosti obravnavane nepremičnine.

## 5.2 KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Za ocenjevanje zemljišč so na voljo:

### Metoda tržnih primerjav:

- Ta metoda neposredno primerja posest, ki je predmet ocenjevanja, s podobnimi posestmi, za katere obstajajo podatki o izvedenih transakcijah:
- Če ni na voljo neposrednih primerjav zemljišč, se lahko s primerno pazljivostjo uporabijo naslednje metode :

**Razporejanje** (alokacija) je metoda posredne primerjave, pri kateri se določi razmerje med vrednostjo zemljišča in vrednostjo izboljšav ali neko drugo razmerje med sestavinami premoženja. Rezultat je merilo, ki zaradi primerjanja razporeja celotno tržno ceno med zemljišče in izboljšavo.

**Izločevanje** je tudi posredna primerjalna metoda ( abstrakcija ). Ocenjuje vrednost izboljšav z uporabo stroškov, zmanjšanih za analizo amortizacije, in z izločevanjem rezultata iz celotne cene sicer primerljivega premoženja. Ostanek je indikacija možne vrednosti zemljišča.

**Metoda zemljiškega ostanka** za ocenjevanje zemljišča prav tako uporablja podatke o prihodkih in odhodkih kot sestavine v analizi. Na podlagi finančne analize se določi čisti donos, ki ga je mogoče dobiti z uporabo, ki ustvarja donos, odštejemo pa finančni donos, ki ga zahtevajo izboljšave. Preostali donos pojmuje kot ostanek glede na zemljišče in ga

kapitaliziramo v izkaz vrednosti. Metoda je omejena na vrste premoženja, ki ustvarjajo donos, in se najpogosteje uporablja pri novejšem premoženju, za katerega je potrebnih manj predpostavk.

### Vrednost zemljišča se lahko ocenjuje tudi s kapitalizacijo zemljiške rente.

Uporablja se, kadar zemljišče neodvisno prinaša zemljiško rento.

Glede na obseg razpoložljivih pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin, namembnosti in stanja nepremičnine je pri oceni tržne vrednosti uporabljen način tržnih primerjav.

**Primerljivi podatki:** Analiza transakcij s podobnimi nepremičninami: pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin sem se osredotočila na transakcije z nepremičninami, ki so po svojem fizičnem stanju najbolj podobne obravnavani nepremičnini. Pri tem sem se oprla predvsem na javno objavljene podatke o prodaji ([www.trgnepremicnin.si](http://www.trgnepremicnin.si)) in ponudbi ([www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)) podobnih nepremičnin v obravnavanem okolju v minulem obdobju. Za glavno enoto primerjave sem izbrala m<sup>2</sup> neto tlorisne površine.

### KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina	Ime KO	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Ocenjena cena na kvadratni meter [€/m <sup>2</sup> ]
530375	15.01.2021	20.000	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	RADLJE OB DRAVI	SUHI VRH PRI RADLJAH	20.421,00	0,98
542409	21.04.2021	3.000	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	RADLJE OB DRAVI	VUHRED	891,00	3,37
544135	29.04.2021	24.372	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	RADLJE OB DRAVI	DOBRAVA	4.062,00	6,00
644203	29.12.2021	13.850	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	RADLJE OB DRAVI	DOBRAVA	4.877,00	2,84
646553	05.01.2022	1.543	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	RADLJE OB DRAVI	BREZOVEC	1.341,00	1,15
647067	11.02.2022	70.545	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	RADLJE OB DRAVI	ZGORNJA VIŽINGA	14.109,00	5,00
657288	18.05.2022	2.516	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	RADLJE OB DRAVI	BREZNI VRH	2.516,00	1,00
659321	20.05.2022	10.000	Zemljišče za kmetijsko rabo (njiva, travnik, pašnik)	RADLJE OB DRAVI	BREZNI VRH	3.317,00	3,01
<b>Povprečno:</b>						<b>6.441,75</b>	<b>2,92</b>

Povprečna tržna vrednost kmetijskih zemljišč v okolici znaša 2,92 €/m<sup>2</sup>.

Glede na lokacijo in velikost ter namensko rabo izberem najbolj primerljive, kot prikazano spodaj:

Opombe: Za izračun m<sup>2</sup> upoštevam površino 10.000 m<sup>2</sup>.

[illegible]

### 5.3 GOZDNA ZEMLJIŠČA

<b>Id posla</b>	<b>Datum sklenitve pogodbe</b>	<b>Skupna pogodbena cena</b>	<b>Vrsta predmeta pravnega posla</b>	<b>Občina</b>	<b>Ime KO</b>	<b>Površina zemljišča [m2]</b>	<b>Ocenjena cena na kvadratni meter [€/m2]</b>
536816	25.03.2021	2.000,00	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	RADLJE OB DRAVI	VUHRED	2.464,00	0,81
544366	03.05.2021	6.000,00	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	RADLJE OB DRAVI	KOZJI VRH	13.389,00	0,45
642814	26.01.2022	28.484,40	Zemljišče za gozdno rabo (gozd)	RADLJE OB DRAVI	BREZOVEC	20.346,00	1,40
<b>Povprečno:</b>						<b>12.066,33</b>	<b>0,89</b>

Povprečna tržna vrednost gozdnih zemljišč v okolici znaša 0,89 €/m<sup>2</sup>.

Glede na lokacijo in velikost ter namensko rabo izberem najbolj primerljive, kot prikazano spodaj:

Opombe: Za izračun m2 upoštevam površino 10.000 m2.

[illegible]

## 5.4. STAVBNA ZEMLJIŠČA

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina	Ime KO	Površina zemljišča [m <sup>2</sup> ]	Ocenjena cena na kvadratni meter [€/m <sup>2</sup> ]
532120	01.02.2021	78.280,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI	2.060,00	38,00
533213	19.02.2021	35.000,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI	666,00	52,55
536819	29.03.2021	55.000,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	RADLJE OB DRAVI	VUHRED	3.075,00	17,89
540458	16.04.2021	18.350,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	RADLJE OB DRAVI	ZGORNJA VIŽINGA	734,00	25,00
546820	03.06.2021	9.750,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI	541,00	18,02
628495	14.10.2021	5.766,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	RADLJE OB DRAVI	REMŠNIK	372,00	15,50
638879	31.12.2021	602.952,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	RADLJE OB DRAVI	SPODNJA VIŽINGA	21.534,00	28,00
641006	24.01.2022	13.300,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI	555,00	23,96
642498	09.02.2022	18.000,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI	668,00	26,95
645469	23.02.2022	47.000,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI	898,00	52,34
650383	06.04.2022	18.000,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	RADLJE OB DRAVI	ZGORNJA VIŽINGA	892,00	20,18
650395	12.04.2022	100.000,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in je komunalno opremljeno (priključki na vodo, elektriko in neposredni dostop do dovozne poti)	RADLJE OB DRAVI	RADLJE OB DRAVI	4.531,00	22,07
652603	20.04.2022	4.815,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	RADLJE OB DRAVI	REMŠNIK	321,00	15,00
652604	20.04.2022	6.945,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	RADLJE OB DRAVI	REMŠNIK	463,00	15,00
<b>Povprečno:</b>						<b>2.665,00</b>	<b>26,46</b>

Glede na lokacijo in velikost ter namensko rabo za izračun uporabim povprečno vrednost, in sicer, zaokroženo: **26,00 €/m<sup>2</sup>**.

## 5.5 SLUŽNOSTI

### ODBITEK ZARADI VPISANE SLUŽNOSTI:

#### **Služnostna pot**

*Služnost je stvarna pravica na tuji stvari. Zagotavlja določeno oblastvenost na stvari, vendar ne najširše (širša je lastninska pravica). Omejuje lastnika stvari, zato ne more obstajati na lastni stvari. Oblast nad stvarjo se v primeru služnostne pravice deli med lastnika stvari in služnostnega upravičenca.*

*Služnostna pot je stvarna služnost, to pomeni, da je ustanovljena v korist stvari. Pomeni, da lastnik gospodujočega zemljišča (to je tisto zemljišče, v korist katerega je služnostna pot ustanovljena, torej tisto, do katerega se pride po služnostni poti) lahko preko služnega zemljišča (tisto zemljišče, po katerem poteka služnostna pot) hodi oz. vodi, odvisno od tega kako je služnostna pot določena. Lahko je določena zgolj za hojo, lahko pa tudi za vožnjo z vozili.*

*Pridobitev služnosti poti:*

- *Služnost se lahko pridobi na podlagi pravnega posla (pogodbe), s katerim se lastnika gospodujočega in služnega zemljišča dogovorita o ustanovitvi služnosti. Ta dogovor se mora nato vpisati v zemljiško knjigo.*
- *Služnost lahko nastane na podlagi sodnih ali upravnih odločb. To se zgodi navadno primeru, ko lastnik gospodujoče nepremičnine le te brez služnosti na služni nepremičnini ne more uporabljati.*
- *Stvarna služnost se lahko pridobi tudi s prisposestvovanjem, in sicer tako, da je lastnik gospodujoče stvari dejansko izvrševal služnost določeno število let, lastnik služne nepremičnine pa temu ni nasprotoval. Seveda prisposestvanja ni, če je lastnik gospodujoče stvari izvrševal služnost tako, da je zlorabljal zaupanje lastnika služne stvari ali da se je pri tem uporabil zvijače ali sile.*

### **Splošen postopek ocene tržne vrednosti služne nepremičnine**

*Orientacijske vrednosti zmanjšanja vrednosti ocenjevana nepremičnine zaradi gospodarskih pomanjkljivosti:*

*-največ 5% od vrednosti neobremenjenega zemljišča, ko pot poteka po robu zemljišča, zavzema manj kot 15% celotne površine zemljišča, gradbena raba zemljišča zaradi tega ni omejena, ne pričakuje se nikakršnih imisij;*

*-od 5% do 20% od vrednosti neobremenjenega zemljišča, ko gre za neznatne pomanjkljivosti, pot poteka po robu zemljišča, zavzema več kot 15% celotne površine zemljišča, gradbena raba zemljišča je le delno omejena;*

*-od 20% do 40% od vrednosti neobremenjenega zemljišča, ko pot ne poteka po robu, temveč po sredini zemljišča, zavzema več kot 15% celotne površine zemljišča, pričakuje se moteče imisije, gradbena raba zemljišča je močno omejena;*

*-od 40% do 90% od vrednosti neobremenjenega zemljišča, ko pot ne poteka po robu, temveč po sredini zemljišča, zavzema več kot 10% celotne površine zemljišča, pričakuje se nemajhne moteče imisije, gradbena raba zemljišča je komaj možna.*

(Vir: Dr. Maruška ŠUBIC KOVAC, Metode vrednotenja nepremičnin v primeru stvarne služnosti)

**Parcele št. 662/4, 662/6, 665, 682/3 in 682/4 imajo vpisane naslednje služnosti:**

- **Parcela št. 662/4**

Vpisane služnosti:

404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

- Na podlagi Služnostne pogodbe z dne 12.07.2019 se vknjiži stvarna služnost dostopa in dovoza z vsemi motornimi vozili s pravico rednega vzdrževanja dovozne ceste.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 790 BREZOVEC parcela 662/5 (ID 4925142)

2. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 790 BREZOVEC parcela 680/4 (ID 4756419)

- Na podlagi Služnostne pogodbe z dne 12.07.2019 se vknjiži stvarna služnost zajemanja vode, izgradnja bazena in

napeljave vodovoda.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 790 BREZOVEC parcela 662/5 (ID 4925142)



*-od 5% do 20% od vrednosti neobremenjenega zemljišča, ko gre za neznatne pomanjkljivosti, pot poteka po robu zemljišča, zavzema več kot 15% celotne površine zemljišča, gradbena raba zemljišča je le delno omejena*

**Uporabim odbitek 10%.**

- **Parcela 662/6**

Vpisane služnosti:

- 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

Na podlagi Služnostne pogodbe z dne 12.07.2019 se vknjiži stvarna služnost dostopa in dovoza z vsemi motornimi vozili s pravico rednega vzdrževanja dovozne ceste.

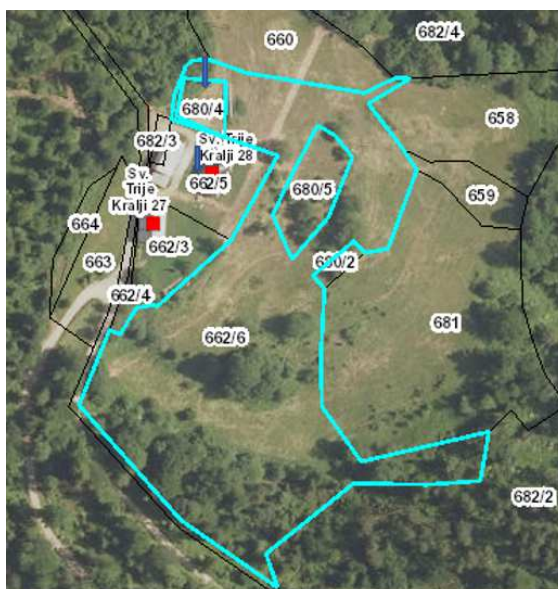
imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 790 BREZOVEC parcela 662/5 (ID 4925142)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 790 BREZOVEC parcela 680/4 (ID 4756419)

- Na podlagi Služnostne pogodbe z dne 12.07.2019 se vknjiži stvarna služnost napeljave za odvajanje meteornih voda s pravico rednega vzdrževanja odvodne napeljave.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 790 BREZOVEC parcela 662/5 (ID 4925142)



*-od 5% do 20% od vrednosti neobremenjenega zemljišča, ko gre za neznatne pomanjkljivosti, pot poteka po robu zemljišča, zavzema več kot 15% celotne površine zemljišča, gradbena raba zemljišča je le delno omejena*

**Uporabim odbitek 5%.**



- **Parcela št. 665**

Vpisane služnosti:

404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

- Po kupni pogodbi z dne 6.11.1975 se vknjiži služnostna pravica zajemanja in napeljave vode iz bazena stoječega na služneči parceli v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče parcele.

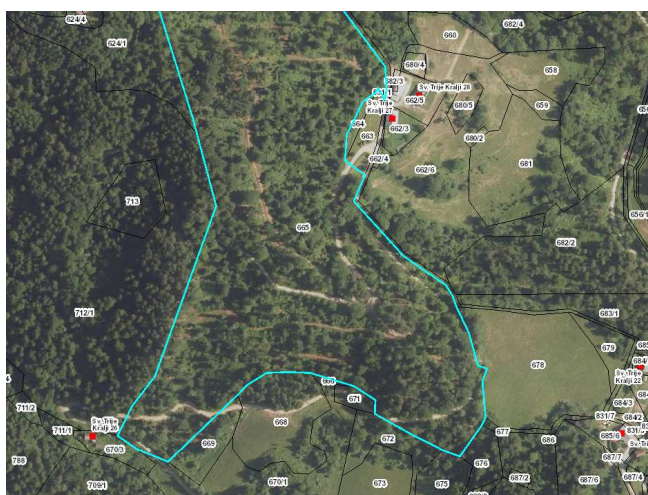
imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 790 BREZOVEC parcela 670/3 (ID 5943547)

- Na podlagi Služnostne pogodbe z dne 12.07.2019 se vknjiži stvarna služnost zajemanja vode, izgradnja bazena in napeljave vodovoda.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 790 BREZOVEC parcela 662/5 (ID 4925142)



*-od 5% do 20% od vrednosti neobremenjenega zemljišča, ko gre za neznatne pomanjkljivosti, pot poteka po robu zemljišča, zavzema več kot 15% celotne površine zemljišča, gradbena raba zemljišča je le delno omejena*

**Uporabim odbitek 10%.**

- **Parcela št. 682/3**

Vpisane služnosti:

404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

- Na podlagi Služnostne pogodbe z dne 12.07.2019 se vknjiži stvarna služnost dostopa in dovoza z vsemi motornimi vozili s pravico rednega vzdrževanja dovozne ceste.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 790 BREZOVEC parcela 662/5 (ID 4925142)

2. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 790 BREZOVEC parcela 680/4 (ID 4756419)





*-od 40% do 90% od vrednosti neobremenjenega zemljišča, ko pot ne poteka po robu, temveč po sredini zemljišča, zavzema več kot 10% celotne površine zemljišča, pričakuje se nemajhne moteče imisije, gradbena raba zemljišča je komaj možna.*

**Uporabim odbitek 90%.**

- **Parcela št. 682/4**

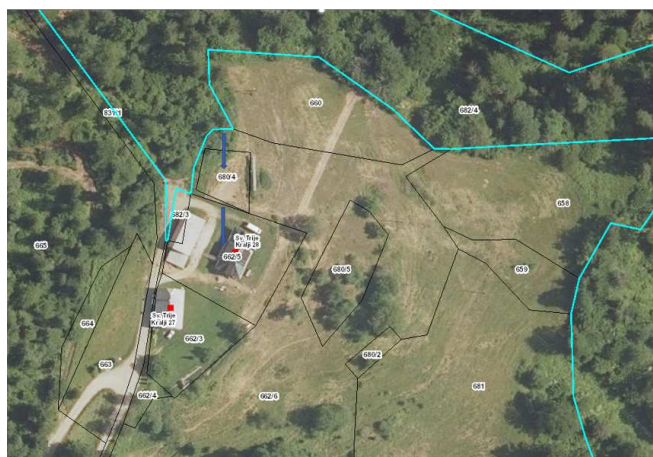
Vpisane služnosti:

404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme

- Na podlagi Služnostne pogodbe z dne 12.07.2019 se vknjiži stvarna služnost dostopa in dovoza z vsemi motornimi vozili s pravico rednega vzdrževanja dovozne ceste.

imetnik:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 790 BREZOVEC parcela 662/5 (ID 4925142)
2. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 790 BREZOVEC parcela 680/4 (ID 4756419)



*-od 5% do 20% od vrednosti neobremenjenega zemljišča, ko gre za neznatne pomanjkljivosti, pot poteka po robu zemljišča, zavzema več kot 15% celotne površine zemljišča, gradbena raba zemljišča je le delno omejena*

**Uporabim odbitek 5%.**

## 6 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Predmet vrednotenja so pravice na nepremičninah, ki v naravi predstavlja nepremičnino na naslovu Sv. Trije Kralji 27, 2360 Radlje ob Dravi, ID znaki: 790 656/1, 790 658, 790 659, 790 660, 790 662/3, 790 662/4, 790 662/6, 790 663, 790 664, 790 665, 790 666, 790 668, 790 669, 790 670/1, 790 671, 790 672, 790 673, 790 675, 790 676, 790 677, 790 678, 790 679, 790 680/2, 790 680/5, 790 681, 790 682/2, 790 682/3, 790 682/4, 790 683/1 in 790 700/5.

Pri oceni vrednosti sem preverila primernost uporabe vseh treh načinov k oceni vrednosti lastninskih pravic (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način) ter glede na namen vrednotenja, vrste nepremičnine in razpoložljivih podatkov uporabila način tržnih primerjav.

### LIKVIDACIJSKA VREDNOST

»Likvidacijska vrednost je znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Upoštevala naj bi stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje«. (MSOV: MSOV 104)

Likvidacijska vrednost se določi po dveh premisah vrednosti:

- reden posel z običajnim obdobjem trženja;
- prisilen posel s skrajšanim obdobjem trženja.

#### Premise vrednosti:

- najgospodarnejša uporaba;  
(ki za sredstvo ustvari največjo vrednost in je fizično mogoča, finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico največjo vrednost)
- sedanja/obstoječa uporaba;
- redna likvidacija;
- prisilna prodaja.

#### Odvisna je od:

- tržne vrednosti sredstev in obveznosti do njihov virov kot vrednosti, po kateri je možno naložbo prodati na dan začetka postopka;
- verjetnosti uresničitve te vrednosti;
- neposrednih in posrednih stroškov prisilne prodaje;
- časa prisilne prodaje;
- diskontne stopnje zaradi odloga udenarjenja sredstev prisilne prodaje ali obveznosti do njihovih virov.

#### • Odbitki :

- Verjetnost uresničitve tržne vrednosti 98% :	2 %
- Stroški prisilne prodaje	3 %
- Čas prisilne prodaje, ocenjeno 2 leti	
- Diskontna stopnja, za dve leti, zaokr.	15 %
<b>Skupaj</b>	<b>20 %</b>

## TRŽNA IN LIKVIDACIJSKA VREDNOST

	ID znak	Namembnost	Površina (m2)	Vrednost (€/m2)	Tržna vrednost (€)	Likvidacijska vrednost (€)
1	790 656/1	gozdno zemljišče	1.025,00	0,80	820,00	656,00
2	790 658	druga kmetijska zemljišča	3.913,00	1,00	3.913,00	3.130,40
3	790 659	druga kmetijska zemljišča	802,00	1,00	802,00	641,60
4	790 660	gozdno zemljišče	342,00	0,80	273,60	
		druga kmetijska zemljišča	2.287,00	1,00	2.287,00	
		<b>skupaj:</b>	2.629,00		<b>2.560,60</b>	<b>2.048,48</b>
5	790 663	druga kmetijska zemljišča	1.338,00	1,00	1.338,00	1.070,40
6	790 664	druga kmetijska zemljišča	432,00	1,00	432,00	345,60
7	790 666	druga kmetijska zemljišča	180,00	1,00	180,00	144,00
8	790 668	druga kmetijska zemljišča	6.836,00	1,00	6.836,00	
		gozdno zemljišče	285,00	0,80	228,00	
		<b>skupaj:</b>	7.121,00		<b>7.064,00</b>	<b>5.651,20</b>
9	790 669	druga kmetijska zemljišča	1.811,00	1,00	1.811,00	
		gozdno zemljišče	541,00	0,80	432,80	
		<b>skupaj:</b>	2.352,00		<b>2.243,80</b>	<b>1.795,04</b>
10	790 670/1	druga kmetijska zemljišča	16.662,00	1,00	16.662,00	13.329,60
11	790 671	druga kmetijska zemljišča	716,00	1,00	716,00	572,80
12	790 672	druga kmetijska zemljišča	2.881,00	1,00	2.881,00	2.304,80
13	790 673	druga kmetijska zemljišča	3.618,00	1,00	3.618,00	2.894,40
14	790 675	druga kmetijska zemljišča	2.500,00	1,00	2.500,00	2.000,00
15	790 676	gozdno zemljišče	1.321,00	0,80	1.056,80	
		druga kmetijska zemljišča	711,00	1,00	711,00	
		<b>skupaj:</b>	2.032,00		<b>1.767,80</b>	<b>1.414,24</b>
16	790 677	druga kmetijska zemljišča	637,00	1,00	637,00	509,60
17	790 678	gozdno zemljišče	127,00	0,80	101,60	
		druga kmetijska zemljišča	12.558,00	1,00	12.558,00	
		<b>skupaj:</b>	2.032,00		<b>12.659,60</b>	<b>10.127,68</b>
18	790 679	druga kmetijska zemljišča	1.533,00	1,00	1.533,00	
		gozdno zemljišče	64,00	0,80	51,20	
		<b>skupaj:</b>	1.597,00		<b>1.584,20</b>	<b>1.267,36</b>
19	790 680/2	druga kmetijska zemljišča	162,00	1,00	162,00	129,60
20	790 680/5	druga kmetijska zemljišča	1.050,00	1,00	1.050,00	840,00
21	790 681	gozdno zemljišče	88,00	0,80	70,40	
		druga kmetijska zemljišča	8.760,00	1,00	8.760,00	
		<b>skupaj:</b>	8.848,00		<b>8.830,40</b>	<b>7.064,32</b>
22	790 682/2	druga kmetijska zemljišča	1.498,00	1,00	1.498,00	
		gozdno zemljišče	11.954,00	0,80	9.563,20	
		<b>skupaj:</b>	13.452,00		<b>11.061,20</b>	<b>8.848,96</b>
23	790 683/1	gozdno zemljišče	4.258,00	0,80	3.406,40	
		druga kmetijska zemljišča	999,00	1,00	999,00	
		<b>skupaj:</b>	5.257,00		<b>4.405,40</b>	<b>3.524,32</b>
24	790 700/5	druga kmetijska zemljišča	18,00	1,00	18,00	14,40
25	790 662/3	površine razpršene gradnje	1.167,00		94.000,00	75.200,00
	<b>VSE SKUPAJ:</b>				<b>181.906,00</b>	<b>145.524,80</b>

	SLUŽNOSTI								
Brez upoštevane služnosti				Tržna vrednost (€)	Likvidacijska vrednost (€)	Upoštevana služnost	Tržna vrednost (€)	Likvidacijska vrednost (€)	
26	790 662/4	površine razpršene gradnje	229,00	26,00	5.954,00	4.763,20	-10%	5.358,60	4.286,88
27	790 662/6	druga kmetijska zemljišča	14.123,00	1,00	14.124,00				
		gozdno zemljišče	1.926,00	0,80	1.926,80				
		<b>skupaj:</b>			<b>16.050,80</b>	<b>12.840,64</b>	-5%	<b>15.248,26</b>	<b>12.198,61</b>
28	790 665	druga kmetijska zemljišča	6.543,00	1,00	6.544,00				
		gozdno zemljišče	86.933,00	0,80	86.933,80				
		<b>skupaj:</b>	<b>93.479,00</b>		<b>93.477,80</b>	<b>74.782,24</b>	-10%	<b>84.130,02</b>	<b>67.304,02</b>
29	790 682/3	površine razpršene gradnje	126,00	26,00	152,00	121,60	-90%	15,20	12,16
30	790 682/4	druga kmetijska zemljišča	1.886,00	1,00	1.887,00				
		gozdno zemljišče	21.684,00	0,80	21.684,80				
		<b>skupaj:</b>	<b>23.570,00</b>		<b>23.571,80</b>	<b>18.857,44</b>	-5%	<b>22.393,21</b>	<b>17.914,57</b>
	<b>VSE SKUPAJ:</b>				<b>139.206,40</b>	<b>111.365,12</b>		<b>127.145,29</b>	<b>101.716,23</b>

Maribor, 17.10.2022

POOBLAŠČENA OCENJEVALKA VREDNOSTI NEPREMIČNIN  
Barbara Klugler, mag. prav. in manag. neprem.

## 7 SEZNAM VIROV

- International Valuation Standards Committee (2022). Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti z veljavnostjo od 31. januar 2022. London: IVSC.
- Pšunder I., Torkar M., Vrednost nepremičninskih pravic, 2007, SIR
- Vrenčur R., Pšunder I., Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, 2012, SIR
- Appraisal Institute. 2013. The Appraisal of Real Estate. Chichago: Appraisal Institute 14<sup>th</sup> Edition.
- Betts Richard M. in Silas J. Ely, 2008. Basic Real Estate Appraisal. New York: South-Western Educational Publishing, 7<sup>th</sup> Edition.
- Holzner Peter in Ulrich Renner. 2005. *Ermittlung des Verkehrwertes von Grundstuecken und des Wertes baulicher Anlagen*. Isernhagen: TOV, 29 izdaja.
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti, Ljubljana: Slovenski inštitut za Revizijo.
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti, 2018. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

### Spletni viri

- Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS), kataster stavb, zemljiški kataster, URL: <http://prostor.gov.si/>, 2022
- GURS, Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021
- iObčina, URL <https://gis.iobcina.si/gisapp/>, 2022
- MTS Slovenia, URL [MTS Slovenia fixing \(mtsdata.com\)](https://mtsdata.com/), 2022
- Nepremičnine.net, URL <https://www.nepremicnine.net/>, 2022
- PISO, URL: <https://www.geoprostor.net/>, 2022
- SURS, URL: <http://www.stat.si/statweb/>, 2022
- Trgoskop 3, URL: <https://apps.arvio.si/>, 2022
- Zemljiška knjiga, URL: <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>, 2022

## 8 IZJAVA OCENJEVALKE VREDNOSTI

### 8.1 IZJAVA SKLADNO S SPS-2

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila 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 ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, 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 sama 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 vnaprej 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 opravila osebni ogled obravnavane nepremičnine;
- 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.

### 8.2 IZJAVA SKLADNO Z MSOV

Ocena vrednosti je izvedena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022) ter s splošnimi standardi 101, 102, 103, 104 in 105, ki opredeljujejo obseg dela, raziskave in skladnost, poročanje, podlage vrednosti ter načine in metode ocenjevanja vrednosti, ter predvsem v skladu z MSOV 400 *Pravice na nepremičninah*.

POOBLAŠČENA OCENJEVALKA VREDNOSTI NEPREMIČNIN  
Barbara Klugler, mag. prav. in manag. neprem.

## **PRILOGE**

---

**Analiza trga nepremičnin**

**ZK izpis**

**Gradbeno dovoljenje**

**Lokacijska informacija**

**Dovoljenje za delo**

## PRILOGA 1 – ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

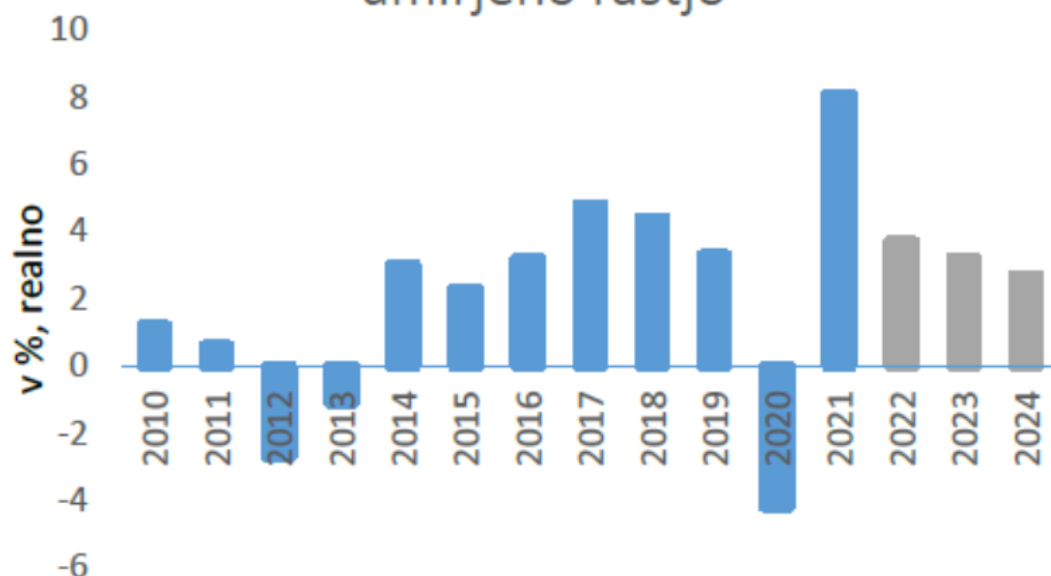
Makroekonomska napoved za obdobje 2021 do 2023 za Slovenijo (Vir: <https://analitika.gzs.si/>)

Gospodarski obeti v letu 2022 bodo kljub izzivom, ki jih predstavlja geopolitično tveganje na vzhodu Evrope, za Slovenijo relativno ugodni. Rast bo v še večji meri temeljila na domačem povpraševanju, še posebej na povpraševanju gospodinjstev in javnih ter zasebnih investicijah. Prožnost fiskalne politike ob dejstvu, da tudi na ravni EU velja splošen odstop od fiskalnih pravil, državam omogoča, da sprejmejo podporne ukrepe v pomoč prizadetim gospodinjstvom in podjetjem zaradi visoke rasti cen energentov in drugih izjemnih okoliščin, v kolikor bi do njih še prišlo (morebitni popolni embargo na uvoz ruskih energentov že v letu 2022). Dodatni spodbudni element domači potrošnji predstavlja nedavno sprejeta dohodninska reforma, ki gospodinjstvom dviguje razpoložljiv neto prejemek v višini 250 mio EUR oz. 0,5 % BDP, in sicer v vsakem od let 2022-2025. Večjo neznanko v tem trenutku predstavlja monetarna politika oziroma kako hitro in s katerimi ukrepi se bo ECB odzivala na visoko inflacijo (umik iz različnih programov odkupovanja obveznic, dvig centralne obrestne mere) ter ali lahko to predstavlja potencial za ponovitev evrske krize. Svetovna gospodarska rast je v letu 2021 verjetno dosegla 5,9 % in se bo po naši oceni v 2022 umirila na okoli 4,0 %. To je denimo 0,4 odstotne točke manj od januarske napovedi IMF-ja oz. 0,9 odstotne točke manj od naše oktobrske napovedi v letu 2021. V letu 2023 bo po naši oceni znašala med 3,7 in 4,2 %, z najverjetnejšo srednjo oceno pri 3,9 % (ocena ECB: 4,1 %, vir: Economic Bulletin Issue 2, 2022). Ključna okoliščina, ki utemeljuje znižano oceno rasti, je vojna v Ukrajini ter z njo povezane neznanke na področju ključnih cen energentov in surovin ter njihove dosegljivosti na eni strani ter sekundarni učinki (pomanjkanje drugih inputov), ki v tem trenutku še niso znani, vendar lahko nastanejo (širitev embarga na druge produktne skupine iz Rusije, širitev sankcij proti dodatnim državam, uvedba nasprotnih sankcij), na drugi strani. V osrednji napovedi svetovne gospodarske rasti tako delno upoštevamo tudi te učinke, ki sicer bolj negativno vplivajo na razvite države in na države v razvoju z visokim primanjkljajem v plačilni bilanci. V državah, ki so neto izvoznice surovin in energentov oziroma predstavlja izvoz surovin pomemben delež v njihovem BDP (Brazilija, Savdska Arabija, JAR, Nigerija, Mehika, Kanada), se pričakuje na drugi strani zaradi tega dvig gospodarske rasti. Realna rast mednarodne trgovine z blagom in storitvami naj bi se v 2022 znižala na okoli 5 %, z 9,3- odstotne rasti v letu 2021. Velik odboj v letu 2021 je bil posledica velikega padca v letu 2020 (-8,2 %). Polna knjiga naročil v proizvodnji in pričakovanja o bolj tekočih prometnih tokovih v ključnih svetovnih pristaniščih sta ključni zagotovili za rast. Uvedba embargov ali prostovoljnih prepovedi nakupov ruskega blaga (predvsem surovin) na mednarodno trgovino ne bodo pomembno vplivale oziroma bi jo lahko celo okrepili, saj se bodo premešala globalna razmerja med kupci in prodajalci.

V območju evra, ki je za Slovenijo najbolj pomembno z vidika ocene našega izvoznega povpraševanja in industrijske proizvodnje, se je BDP v 2021 realno povečal za 5,5 % (po 6,3-odstotnem padcu v 2020), medtem ko naj bi se njegova rast v 2022 umirila na 3,5 %, kar je sicer nespremenjeno glede na našo jesensko napoved (ocena ECB: 3,7 %; vir: Economic Bulletin Issue 2, 2022). V 2023 naj bi se rast umirila na 2,8 %. Osnovni scenarij je osnovan na predpostavki, da se tekoče motnje v dobavah sčasoma znižajo in da svetovna veriga vrednosti v pretežni meri ni prizadeta. Zadnji aktualni kazalniki nabavnih managerjev v proizvodnji za mesec marec temu pretežno pritrjujejo, saj so ostali nad vrednostjo 50 (53,6 v območju evra). ECB sicer ocenjuje, da bi bila v najslabšem scenariju gospodarska rast v območju evra nižja za 1,2 odstotne točke od njihove osrednje napovedi (3,7 %), to pomeni pri 2,5 %, kar je po naši oceni spodnja meja pričakovanj.



## BDP Slovenije v naslednjih letih z umirjeno rastjo



Pandemije covid-19 svet ni do konca premagal in v času priprave spomladanske napovedi je bilo zabeleženo, da na Kitajskem v večjih mestih ponovno uvajajo zaježitvene ukrepe, ki omejujejo prost pretok blaga, kar je še posebej relevantno za kompleksne verige vrednosti (elektro in elektronska industrija). Razvite države, še posebej ZDA, EU-27 in Japonska so sprejele vrsto ukrepov za spodbudo lokalizaciji dela teh verig vrednosti, še posebej na področju čipov, pa tudi pri proizvodnih tehnologijah kot so litijeve baterije, ki so ključne za zeleno mobilnosti. Te naložbe imajo sicer 20-letne časovne horizonte in vzpostavitev tako kompleksnih proizvodenj pomeni vsaj 3-5 let od odločitve o izgradnji do neposrednega učinka na verigo vrednosti. Prav zaradi tega je svetovna trgovina v letu 2021 še vedno beležila močno rast in se bodo ti učinki ter učinki drugih podjetij, ki so v zadnjih dveh letih beležila izzive z dobavami iz Azije, šele počasi odražali. V realnem gospodarstvu je namreč v številnih dejavnostih fiksni strošek proizvodne lokacije relativno visok, sploh, če je povezan z naprednimi kompetencami zaposlenih v lokalnem okolju in mrežnem učinku, ki ga dajejo okoliški dobavitelji.

Cene surovin in energentov so visoko breme za predelovalne dejavnosti, ki so vmesni člen v verigi vrednosti ali transport. Njihova visoka rast, še posebej plina in električne energije v zadnjem četrtletju 2021 in najmanj v 1. četrtletju 2022, kaže, da bo negativen učinek na poslovanje prisoten, vendar ne bo pomembno zmanjšal povpraševanja, saj je knjiga naročil relativno obsežna. V agregatu sicer kaže, da se je bruto marža v slovenskem gospodarstvu, ki meri razliko med kosmatim donosom in stroški blaga, materiala in storitev in drugimi poslovnimi odhodki, v 2. polovici leta 2021 znižala na 25 %, vendar naj bi v celotnem letu ostala nespremenjena (26 %) oz. na podobni višini kot leta 2020 (26 %). V letu 2019 je bila denimo še pri 24 %, kar je velika razlika. Podjetja so tako v povprečju učinkovito prenašala višje vhodne stroške v višje prodajne cene izdelkov in storitev. V naslednjih treh letih se nadejamo pozitivnih učinkov Načrta za okrevanje in odpornosti in novega večletnega finančnega okvirja, ki bosta spodbujala investicijsko aktivnost. Pogoji kreditiranja verjetno ne bodo ostali zgodovinsko tako ugodni kot so bili v 2021, vseeno pa je za to fazo poslovnega cikla razumljivo, da tudi ECB kot ena izmed zadnjih centralnih bank na svetu prične z dvigovanjem osrednje obrestne mere.

KLJUČNE NAPOVEDI GOSPODARSKIH AGREGATOV	2020	2021	2022, napoved	2023, napoved	2024, napoved
<b>BDP, realno</b>	<b>-4,2</b>	<b>8,1</b>	<b>3,7</b>	<b>3,2</b>	<b>2,7</b>
BDP, realno (brez zalog)	-4,3	7,3	3,9	3,2	2,7
Bruto domači proizvod, nominalno	-3,1	10,9	6,0	5,1	3,9
Zasebna potrošnja, realno	-6,6	11,6	4,0	3,5	1,5
Državna potrošnja, realno	4,2	3,9	2,2	1,5	1,0
Bruto investicije v osnovna sredstva, realno	-8,2	12,3	7,5	4,5	3,0
Izvoz blaga in storitev, realno	-8,7	13,2	5,5	3,5	1,5
Uvoz blaga in storitev, realno	-9,6	17,4	6,0	3,5	0,2
Učinek zalog, v odstotnih točkah	0,1	0,8	-0,2	0,0	0,0

Napovedi profesionalnih institucij, ki se ukvarjajo s pripravo prihodnjih ocen makroekonomskih kazalcev, so bile pripravljene pred začetkom vojne v Ukrajini (pred 24. februarjem 2022) in teh tveganj niso vključile. Izjema je Eastern European Consensus, kjer pa se je ocena rasti za leto 2022 še dvignila (s 3,9 % v februarju na 4,0 % v marcu), medtem ko se je za leto 2023 nekoliko znižala (s 3,2 na 3,0 %).

NAPOVEDI SPREMEMB REALNEGA BDP (V %) ZA SLOVENIJO PRI IZBRANIH INSTITUCIJAH	2022, napoved	2023, napoved	2024, napoved
UMAR, sept. 21	4,7	3,3	n.p.
Eastern European Consensus, mar. 22	4,0	3,0	n.p.
IMF, okt. 21	4,6	3,7	n. p.
Banka Slovenije, dec. 21	4,0	3,3	2,6
Evropska komisija, feb. 22	3,8	3,6	n. p.
OECD, dec. 21	5,4	3,2	n. p.

Realna rast potrošnje gospodinjstev je po prvi oceni v letu 2021 znašala 11,6 %, kar je bilo veliko presenečenje ob dejstvu, da so zamujale dobave novih vozil (potrošniki so se tako zatekli tudi k nakupom rabljenih vozil, in sicer v večjem številu kot običajno), medtem ko so se posojila povečala le za 5,1 % (+550 mio EUR), depoziti gospodinjstev pa za 6,8 % (+1.515 mio EUR). Povsem možno je, da bo kasnejša revizija podatkov pokazala, da je bila realna rast zasebne potrošnje vendarle nekoliko bližje 10 %, vendar to ne spremeni dejstva, da je bila rast izjemna in precej višja od predhodnih pričakovanj in podatkov, ki jih je Statistični urad RS objavljajal na tekoči, mesečni osnovi. K temu so pomembno vplivali tudi ukrepi za spodbujanje potrošnje (vavčerji, dodatki upokojemcem, uskladitve pokojnin in dvig vrste drugih pravic). Razpoloženje potrošnikov je še najmanj nakazovalo takšen obrat, saj se je denimo povprečna vrednost indikatorja v letu 2021 izboljšala (-22), medtem ko je leta 2020 znašala -26, leta 2019 pa denimo -10. Tudi zgodovinsko najmočnejši trg dela ni preprečil, da se ocena o gospodarskem stanju v Sloveniji v zadnjih 12 mesecih ne bi znižala na najnižjo raven (-53; -40 v 2020 in +1 v 2019). Precej bolj razumljiv je indikator, ki se je dvignil in je s tem vplival na znižanje razpoloženja potrošnikov: gibanje cen v zadnjih in predhodnih 12 mesecih. Rastoča inflacija (merjena medletno) je vplivala na padec indikatorja, vendar več kot očitno ta skrb ni preprečila rastočega apetita po potrošnji, kar je izviralo tudi iz preteklih zaježitvenih ukrepov, ki so omejevali prosto konzumacijo kontaktnih storitev.

V 2022 se je minimalna plača dvignila za 4,9 % na 1.074 evrov, prav tako je 22. marca 2022 v veljavo stopila novela Zakona o dohodnini, ki bo od aprila naprej vplivala na rast neto plač. Te

bodo v povprečju za 2 odstotni točki višje, kot bi bile sicer. S tega vidika to predstavlja 250 mio EUR dodatnega potenciala potrošnje. V tem trenutku DZ RS še ni sprejel sprememb, vezanih na rast plač v javnem sektorju, vendar ocenjujemo, da bi spremembe bile lahko uvedene zlasti v letih 2023 in 2024. Pokojnine so bile s 1. 1. 2022 usklajene za 4,4 % in so se uskladile po formuli 60 odstotkov rasti povprečne bruto plače v preteklem letu ter 40 odstotkov povprečne rasti cen življenjskih potrebščin v istem obdobju. Ne glede na relativno predvidljivo dinamiko prihodkov menimo, da se bo naklonjenost do potrošnje vendarle nekoliko znižala, vendar bo pri 4-odstotni rasti zasebna potrošnja ohranjala nadpovprečno rast. V 2023 naj bi se zasebna potrošnja upočasnila na 3,5 %, v 2024 na 1,5 %, ko pričakujemo obrat poslovnega cikla, precej verjetno kot posledico dviga obrestnih mer.



Realni prihodek v trgovini z neživili, brez motornih goriv, se bo po naši oceni okrepil za 7,5 % v 2022 (17,4 % v 2021), kar bo odraz zakasnele rasti prodaje novih osebnih vozil, čigar proizvodni cikel je bil daljši zaradi podaljšanja dobavnih rokov polprevodnikov. Bela tehnika, pohištvo, gradbeni material in izdelki za vrt bodo ključne kategorije, kjer bo rast močna. Pri elektronski opreми (računalniki in periferija) menimo, da poslovno leto 2022 ne bo pomembno boljše kot sta bili 2020 in 2021. Na to bodo vplivali pretekli veliki nakupi teh izdelkov.

V trgovini z motornimi vozili in popravili vidimo v 2022 (8,0 %) nekoliko višjo realno rast kot v 2021 (+7,8 %), ker ocenjujemo, da se bodo dobave novih vozil povečale, naklonjenost potrošnikov do nakupov vozil pa pretežno ohranila. Zaradi visoke rasti cen naftnih derivatov se bo tržni delež hibridov, še posebej pa tudi električnih vozil, povečal, k čemur prispeva tudi nedavno sprejeta sprememba v dohodninski zakonodaji, ki uveljavlja boniteto 0, v kolikor podjetje ali podjetnik zaposlenemu službeno vozilo nudi tudi za zasebno rabo. Trgovina z živili bo imela v 2022 nekoliko nižjo realno rast (3,0 %) kot še v letu 2021 (7,3 %), kar je še vedno zgodovinsko gledano nadpovprečno veliko. Pričakovanja o dvigu cen izdelkov so po naši oceni pomembno spodbudila rast v 1. četrtletju leta 2022, vseeno pa je pričakovati, da bodo potrošniki imeli v svojih domovih nekoliko večje zaloge hrane kot običajno. V 2023 naj bi se rast umirila na 2 %.

V storitvenih dejavnostih (12-odstotna realna rast prihodkov v 2021) ocenjujemo, da jih bo geopolitično tveganje manj prizadelo, z izjemo kopenskega prometa in skladiščenja, kjer bi

lahko bila rast nekoliko nižja. V turizmu pričakujemo dvoštevilo realno rast (14 % v 2021), v IKT dejavnostih (7,5 % v 2021) rast pri okoli 6-7 % v 2022, pri poslovanju z nepremičninami (30 % v 2021) nekoliko nižjo rast (+14 %). Strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti (10 % rast v 2021) bodo beležile okoli 8-odstotno rast, predvsem zaradi rasti gradbenih investicij ter rasti drugih dejavnosti. V celoti menimo, da se bo realna rast prihodkov v storitvah v letu 2022 okrepila za okoli 7 %, v letu 2023 za okoli 5 %.

PANOŽNE NAPOVEDI	2020	2021	2022, napoved	2023, napoved	2024, napoved
Industrijska proizvodnja, real.	-5,3	10,2	3,8	2,3	0,2
od tega: v rudarstvu (B)	-2,1	-6,5	1,5	1,0	1,0
od tega: v predelovalnih dejavnostih (C)	-5,0	11,7	4,0	2,5	0,0
od tega: v oskrbi z električno energijo, plinom in paro (D)	-9,1	-4,4	2,0	2,5	2,0
Prihodki od prodaje v predelovalnih dejavnosti	-6,3	15,4	8,5	4,0	-1,7
<i>Povp. sprememba cen proizvodov v pred. dejavn.</i>	-1,3	3,7	4,5	1,5	-1,7
Trgovina na drobno brez goriv, real.	-1,4	12,8	4,5	3,5	1,2
Trgovina z živili, pijačami in tobač. izd., real.	-0,3	7,3	3,0	2,0	1,0
Trgovina z neživili, brez motornih goriv, real.	-2,3	17,4	7,5	6,0	2,0
Trgovina z motornimi vozili in popravili, real.	-12,6	7,8	8,0	6,0	-2,0
Gradbeništvo – vred. opravljenih gradb. del, real.	-0,7	-5,8	10,0	6,0	-4,0
Cene stanovanjskih nepremičnin	4,6	11,5	6,0	4,0	0,0

Obseg gradbenih del se je v 2021 realno znižal za 5,8 %, kar je bilo precejšnje negativno presenečenje (pričakovali smo zmerno, 2-odstotno rast). Rast pri poslovnih stavbah (12-14 %) bo odražala šibko leto 2021, ki je izviralo iz zaustavitve investicij v letu 2020. Rast stanovanjske gradnje bo ostala visoka (pri 7 do 8 % v 2022). Rast gradbeno inženirskih projektov bo spodbujena z večjimi javnimi investicijami na področju prometne infrastrukture, še posebej 2. tira.

Na trgu nepremičnin pričakujemo vnovično zvišanje cen nepremičnin, kar bo posledica rasti razpoložljivega dohodka prebivalstva ter gradbenih cen novih nepremičnin zaradi dviga cen materialov in stroškov dela (pomanjkanje gradbenih delavcev je visoko v celotni Evropi). Ob tem bodo pogoji financiranja nepremičnin ostali zgodovinsko ugodni, vendar manj kot so bili v letu 2021. Visoka inflacija je v preteklosti prav tako sovpadala z dvigom povpraševanja po tej naložbeni obliki, kar pomeni, da tudi ta trend ugodno vpliva na višje cene. Državna potrošnja (18 % slovenskega BDP) se je v 2021 realno povečala (3,9 %) skoraj toliko kot leta 2020 (4,2 %), kar je bila pretežno posledica višjih stroškov, povezanih s pandemijo. Izzivi z dvigi cen stroškov energentov na drugi strani pomenijo tudi povečano potrebo po določenih dodatnih javnih izdatkih za ta namen, ki se bodo kvalificirali v državno potrošnjo. Tako ocenjujemo, da bo ta v 2022 realno zrasla za 2,2 %, v 2023 za 1,5 %. Realna rast izvoza je v 2021 znašala 13,2 % in je presegla pričakovano rast za 3 odstotne točke (10,2 % v naši jesenski napovedi 2021). Vrednostno se je izvoz blaga povečal za 19 %, podobno tudi izvoz storitev. V 2022 in 2023 pričakujemo pri blagu nižjo rast (7,0 in 3,5 %), predvsem zaradi ocene o upočasneni rasti izvoza blaga na naših ključnih evropskih trgih. Upočasnitev pri rasti izvoza storitev bo nižja (12 in 7 % v 2022 in 2023) predvsem zaradi rasti porabe tujih turistov v Sloveniji.

Dinamika uvoza bo odražala upočasnjeno rast izvoza, vendar še vedno visoko rast domače potrošnje in investicij. Zato se bo njegova realna rast v 2022 upočasnila na 6 % in v 2023 na 3,5 %. Drugo zaporedno leto bo razlika med povprečnimi izvoznimi in uvoznimi cenami ostala

negativna (-3,1 % v 2022 in -1,6 % v 2023), v letu 2024 pa se bo spremenilo, saj pričakujemo nižje cene surovin in energentov.

Blagovna bilanca (razlika med izvozom in uvozom) bo v 2022 postala negativna (-575 mio EUR), po znatnem poslabšanju v 2021 (440 mio EUR presežka, še v 2020 2,4 mrd EUR presežka). Rast domače potrošnje in investicij ter dvig cen surovin so pri tem ključni pri slabšanju blagovne bilance. Pri storitvah se bo presežek v 2022 povečal z 2,4 mrd EUR v 2021 na 2,8 mrd EUR, predvsem zaradi pričakovanj o večji porabi tujih turistov v Sloveniji. Drugi deli tekočega računa bodo v 2022 in 2023 ostali na podobni ravni, kar bo odražalo tako izplačila dobičkov v tujino kot dvig dinamike prilivov evropskih sredstev.

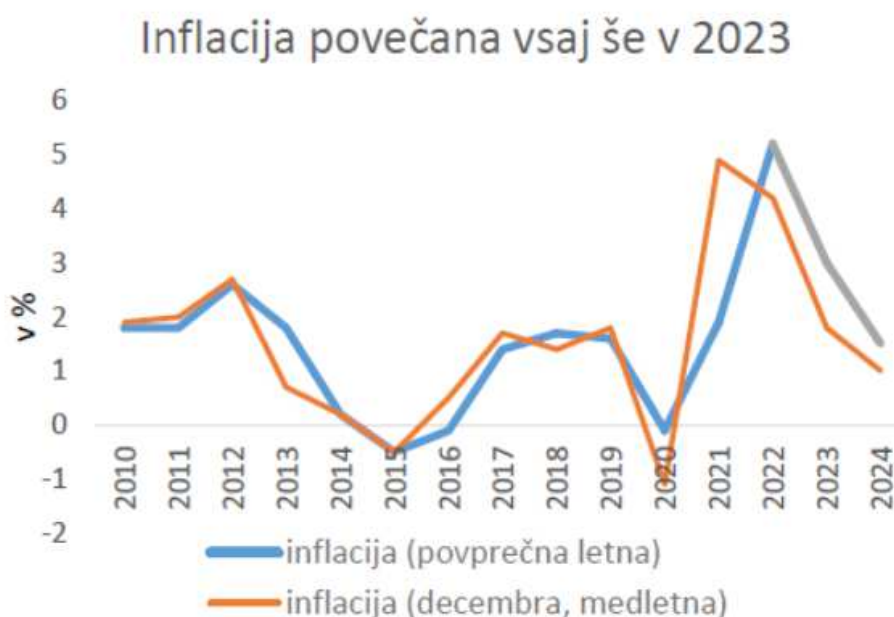
Rast industrijske proizvodnje v predelovalnih dejavnostih je bila v 2021 po začasnih podatkih 11,7- odstotna, kar je več od naše jesenske napovedi (9 %). Zamude pri dobavah in pomanjkanje čipov so tako bili za slovensko industrijo precej manjša ovira kot za večja, razvita gospodarstva (nemško, francosko). Ob tem so določena podjetja poročala, da kupci povečujejo naročila tudi zaradi veliko presežnega obratnega kapitala, s čimer so želeli zakupiti proizvodnjo po nižjih cenah. S tega vidika ocenjujemo, da je realno pričakovati upočasnjeno rast v 2022, pri 4,0 %, v 2023 se bo rast upočasnila na 2,5 %. Zamaški pri dobavah bodo še prisotni, vendar v zmernejši obliki kot v letu 2021.



V 2022 bodo bruto investicije v osnovna sredstva po naši oceni beležile 7,5-odstotno rast (10 % v 2021) in 4,5-odstotno v 2023. V 2022 se bodo povečale gradbene investicije na državni in lokalni ravni, stanovanjska gradnja (javni in zasebni investitorji) kot tudi investicije v skladiščno logistiko in nove proizvodne zmogljivosti. Povečujejo se investicije v gradbeno inženirske objekte (večji in manjši projekti državnega ali lokalnega pomena). Na investicijsko aktivnost ugodno vpliva tudi nizka zadolženost in visoka likvidnost, najbolj pa seveda stanje novih naročil oziroma pričakovanja o rasti povpraševanja v prihodnjih letih. Veliko se pričakuje od nepovratnih sredstev v višini 2,1 milijarde EUR, ki jih bo Slovenija prejela prek Sklada za okrevanje in odpornost, intenzivneje od leta 2022 naprej, pa tudi od kohezijskih skladov in drugih virov iz evropskega proračuna za obdobje 2021-2027. Rast investicij bo spodbujena z dodatnimi EU sredstvi iz mehanizma za okrevanje in odpornost. Rast bo spodbujalo tudi zaključevanje tekoče finančne perspektive črpanja sredstev EU (do leta 2023). Investicije bodo v 2022 višje tudi zaradi lokalnih volitev, ko se običajno projekti zaključijo nekoliko hitreje. V letu 2022 naj bi se povečale tudi investicije v opremo in stroje, saj Načrt za okrevanje in odpornost spodbuja investicije v zeleni prehod ter digitalno preobrazbo gospodarstva, preko investicij v raziskave in razvoj pa vpliva tudi na dvig produktivnosti in snovne učinkovitosti.



Dinamika cen življenjskih potrebščin nas je močno presenetila že v letu 2021, saj je bil odboj pri cenah energentov in surovin največji v zgodovini merjenja košarice cen CRB. Ob tem so nastajali cenovni pritiski tudi zaradi premajhne proizvodnje nekaterih dobrin (novih avtomobilov), kar je dvignilo rast cen rabljenim vozilom. V 1. četrtletju 2022 smo se soočili z znova visoko rastjo tržnih cen električne energije, zemeljskega plina in naftnih derivatov, ki bodo imeli vplive na višje cene še v letu 2023. Pri tem ne smemo zanemariti učinkov ukrepov države in njihovega vpliva na omejitev gibanja cen, kot denimo začasno znižanje omrežnin (za 3 mesece) v letu 2022 in uvedba kapice na oblikovanje cen naftnih derivatov. Ne glede na te okoliščine menimo, da se bo povprečna rast cen v 2022 okrepila na 5,2 % (jesenska ocena 2021 za leto 2022: 2,1 %). Zaradi ponavljajočih podražitev energentov je verjetnost, da se ta inflacija prelije v plače, precej višja, kot smo to menili še pred nekaj meseci.



CENE IN JAVNE FINANCE	2020	2021	2022, napoved	2023, napoved	2024, napoved
Inflacija - letno povprečje	-0,1	1,9	5,2	3,0	1,5
Inflacija (HICP) - letno povprečje	-0,3	2,0	5,1	3,1	1,4
Inflacija - medletno (dec./dec.)	-1,1	4,9	4,2	1,8	1,0
Inflacija (HICP) - medletno (dec./dec.)	-1,2	5,1	4,1	1,7	1,0
Javni dolg, v mio EUR	37.423	39.119	41.907	44.160	46.967
Javni dolg v delež v BDP, v %	79,8	75,2	76,0	76,2	78,0
Tekoči primanjkljaj sektorja država, v mio EUR	-3.618	-3.537	-2.978	-2.434	-2.228
Tekoči primanjkljaj sektorja država, delež v BDP	-7,7	-6,8	-5,4	-4,2	-3,7

Zaradi vojne v Ukrajini se je v EU-27 zopet povečala potreba po podpornih ukrepih v gospodarstvu, predvsem v obliki kompenzacijskih shem za potrošnike in industrijo. Naklonjenost tem pomočem ostaja v EU-27 in v Sloveniji visoka, saj je bila praksa z ukrepi v času covida-19 pretežno dobra. Ocenjujemo celo, da bo Evropska komisija v mesecu maju sprejela odločitev, da bo državam članicam omogočala odstop od fiskalnih pravil tudi v letu 2023. S tem bi države lahko financirale tudi večje spremembe v energetiki (dodatni terminali za LNG, infrastrukturo, povezano s tem) kot posledico potrebe po znižanju odvisnosti od ruskega plina, prav tako pa tudi v nadgradnjo lastnih obrambnih zmogljivosti. Glede na našo

jesensko napoved je ocena javnega dolga in primanjkljaja za leto 2022 celo nekoliko nižja, predvsem zaradi visoke rasti davkov, ki so bili posledica rasti zasebne potrošnje v letu 2021. Kljub temu pa ocenjujemo, da bo nižja nominalna gospodarska rast ob potrjenih javnofinančnih odhodkih vseeno vplivala na rast deleža javnega dolga v BDP, vendar izraziteje šele v letu 2024.

Tveganja:

(-) Geopolitična tveganja (širitev vojaškega konflikta na sosednje države Ukrajine, grožnje z jedrskim orožjem) lahko začasno dvignejo raven strahu med evropskimi potrošniki, kar lahko vodi do visoke stopnje varčevanja in paničnih nakupov hrane in osebnih pripomočkov ter fizičnega kopičenja denarnih sredstev in plemenitih kovin. Potrošnja gospodinjstev je predstavljala 50 % BDP v EU-27, v Sloveniji 51,6 %.

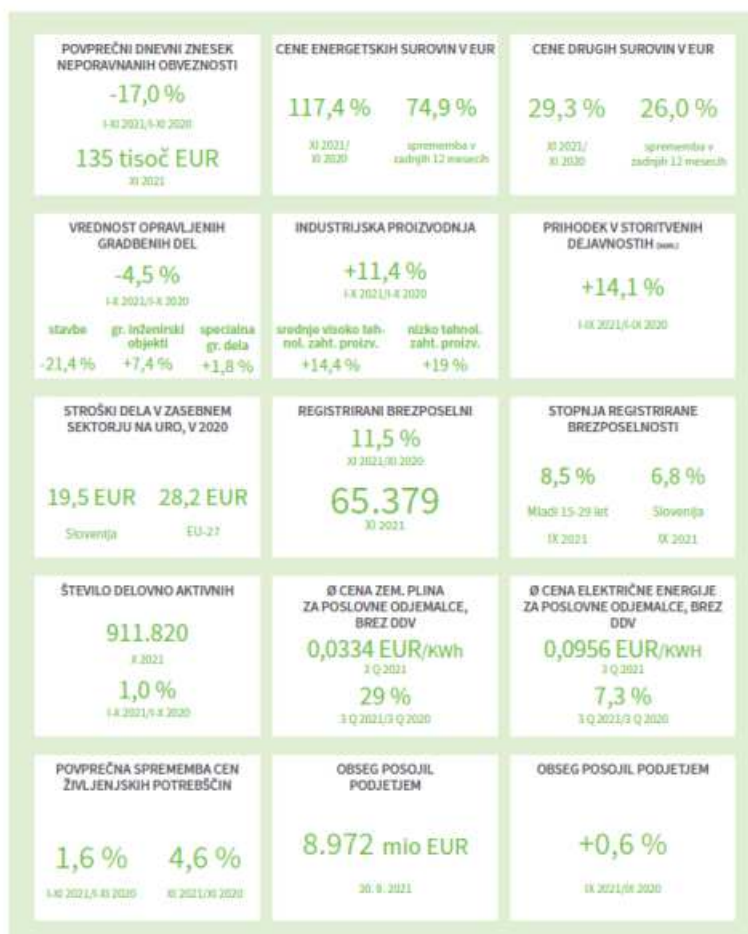
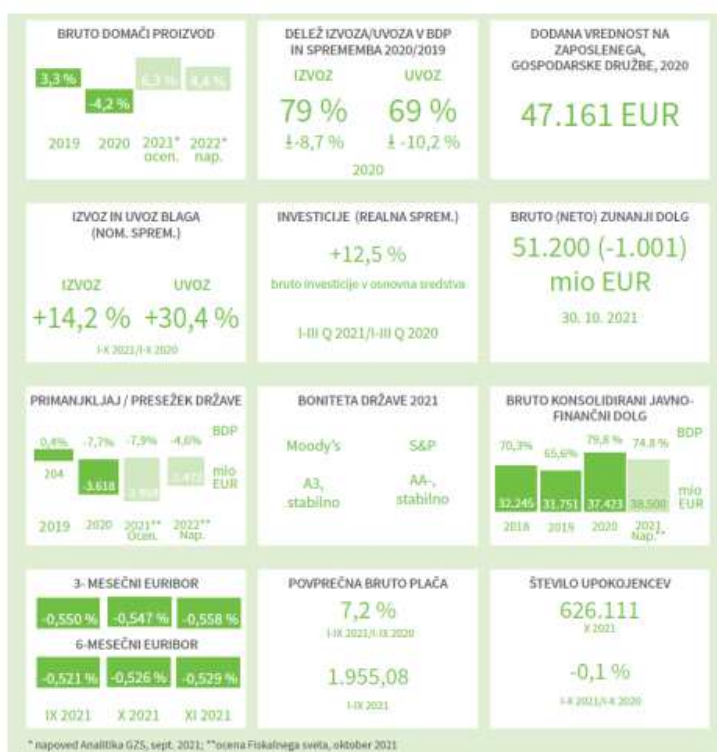
(-) Visoke cene energentov (električne energije in plina) ali celo embargo na zemeljski plin, ki bi bil sprejet brez prehodnega obdobja, bi lahko **zaustavil del aktivnosti v evropskih energetske intenzivnih dejavnostih** (kemična industrija, papirnice, cementarne, steklarne, gradbeni material ipd.). Višje tržne cene energentov bi okrepile pritisk na javne finance (potreba po dodatnih vavčerjih oz. začasnih znižanjih davkov ali dajatev) in vodile do plačne spirale v javnem in zasebnem sektorju.

(-) Inflacijska tveganja so povišana in bi lahko imela obsežnejše sekundarne učinke, če bi se neskladja med ponudbo in povpraševanjem, ki jih povzroča pandemija, nadaljevala dlje, kot je to danes pričakovano. Pomanjkanje nekaterih surovin in polizdelkov lahko privede do še **višjih vhodnih cen ali celo do pojava zmernih omejitev pri konzumaciji** (dizelsko gorivo ipd.). To bi ob nizki brezposelnosti lahko imelo vpliv na višjo rast stroškov dela oziroma plač, na drugi strani bi omejilo mobilnost prebivalstva.

(-) Slovenija in ključne izvozne partnerice Slovenije (države EU) se še vedno soočajo z različicami COVID- 19, zato so gibanja v storitvenem delu gospodarstva še vedno močno odvisna od razvoja epidemije in ukrepov, ki jih bodo države sprejemale. **Novi vali epidemije lahko predstavljajo izziv za fiskalno politiko**, saj so pretekli stroški ukrepov pomembno vplivali na dvig javnega dolga.

(-) Centralne banke bi lahko hitreje prešle k restriktivni monetarni politiki v smeri **hitrejšega izhoda iz programov odkupov obveznic ali celo hitrejših dvigov centralnih obrestnih mer** v primeru visokih stopenj inflacije. To na drugi strani lahko povzroči sistemski šok pri poslovnih subjektih (pretežno v tujini) ali državah, ki so bile navajeni na plačevanje nizkih obrestnih mer in katerih kreditno tveganje bi se ob tem hkrati povečalo zaradi dviga cen energentov in surovin.

Slovensko gospodarsko okolje v številkah:



Viri podatkov: Analitika GZS, SURS, Banka Slovenije, UMAR, AJPes, Ministrstvo za finance, Svetovna banka, ZRSZ

## NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2021

V prvi polovici leta 2021 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih poslov na slovenskem nepremičninskem trgu le malo manjše kot v drugi polovici lanskega leta oziroma kot v prvi polovici »pred-kovidnega« leta 2019. Cene stanovanjskih nepremičnin pa so občutno poskočile. Število tržnih kupoprodaj nepremičnin je letos na začetku leta najprej upadalo in februarja doseglo svoje drugo dno po nastopu pandemije COVID-19. Prvo, globlje dno je bilo doseženo v prvem valu epidemije aprila 2020. Po tretjem valu epidemije je marca letos trgovanje z nepremičninami ponovno oživelo, tako da je bilo ob koncu letošnjega prvega polletja število kupoprodaj že večje kot pred epidemijo. Po marčevski oživitvi nepremičninskega trga smo bili priča pospešeni rasti cen stanovanj in hiš. V prvem polletju 2021 so se tako v primerjavi z drugim polletjem leta 2020 cene stanovanjskih nepremičnin zvišale za okoli 8 odstotkov, kar je pomenilo najvišjo polletno rast cen od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici letošnjega leta je vplivala predvsem rekordna rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah v največjih mestih, z izjemo Ljubljane. Cene stanovanj na Obali oziroma v Kopru, Kranju, Celju in Mariboru so poskočile za 10 do 12 odstotkov. V Ljubljani je bila rast cen stanovanj v prvi polovici letošnjega leta »le« okoli 6-odstotna. V Ljubljani so sicer cene stanovanj rekordno zrasle leta 2018 (15 odstotkov na letni ravni). Visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin po eni strani poganja veliko povpraševanje, ki ga vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost denarja, po drugi strani pa omejena ponudba novogradenj. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe ter investicije v gradnjo stanovanjskih enot za tržno prodajo. Na višanje cen stanovanjskih nepremičnin vse bolj vplivajo tudi vse višje cene zemljišč za gradnjo, posredno pa tudi rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalnega zviševanja cen transporta in gradbenih materialov zaradi pandemije. Visoke cen stanovanj povzročajo tudi nadaljnjo rast povpraševanja po zazidljivih zemljiščih in vse močnejšo stanovanjsko gradbeno ekspanzijo. Ta je najbolj očitna v Ljubljani, kjer je obseg trenutne in načrtovane stanovanjske novogradnje že primerljiv s tistim pred krizo leta 2008.

Praktično povsod po Sloveniji ponudba novih stanovanj, kljub temu da na trg postopoma prihaja vse več novogradenj, še vedno zaostaja za povpraševanjem. Zaustavitve rasti cen stanovanjskih nepremičnin pa ni pričakovati dokler ponudba novih stanovanj ne bo presegla povpraševanja in se ne bo čas njihove prodaje bistveno podaljšal oziroma dokler se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj. Zaenkrat se večina novozgrajenih stanovanj v največjih mestih in turističnih krajih, kljub rekordnim cenam, še vedno proda preden so zgrajena.

## ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB ZA NEPREMIČNINE

Glede na do sedaj evidentirane podatke je bilo v prvem polletju leta 2021 v Sloveniji sklenjenih okoli 17.100 tržnih poslov z nepremičninami, katerih skupna vrednost je znašala dobre 1,3 milijarde evrov. V primerjavi s prvim poletjem 2020, ki ga je zaznamoval prvi val epidemije, je bilo število tržnih kupoprodajnih pogodb večje za slabih 30 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 45 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2020, ko smo bili priča drugemu in začetku tretjega vala epidemije, je bilo število tržnih poslov manjše za slabe 3 odstotke, njihova skupna vrednost pa višja za slabih 6 odstotkov. Prav tako je bilo v prvem polletju 2021 število tržnih poslov za slabe 3 odstotke manjše v primerjavi s prvim poletjem »normalnega« leta 2019, njihova skupna vrednost pa je bila celo za dobrih 5 odstotkov večja.

*Preglednica: Polletno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021*

	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
Število pogodb (v tisočih)	17,6	17,7	13,3	17,6	17,1
Vrednost pogodb (v milijardah €)	1,40	1,33	0,92	1,26	1,33

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je v prvi polovici letošnjega leta glede na število in vrednost realiziranih poslov najprej nadaljevalo upadanje prometa, ki se je začelo z drugim valom epidemije oktobra 2020. Promet z nepremičninami je februarja dosegel drugo dno po začetku epidemije. Število sklenjenih poslov je bilo februarja 2021 za okoli četrtno manjše kot februarja »normalnega« leta 2019, njihova vrednost pa za skoraj polovico. Prvo dno prometa, ki je bilo precej globlje, je bilo doseženo v prvem valu epidemije aprila 2020, ko sta bila število sklenjenih poslov in njihova skupna vrednost za okoli dve tretjini manjša kot aprila 2019.

Po tretjem valu epidemije in omilitvi ukrepov za njeno zajezitev, ko je bila letos februarja preklicana tudi prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin, je marca promet z nepremičninami ponovno zrasel, tako da je bil ob koncu polletja že na višji ravni kot pred epidemijo. Glede na še začasne podatke je bilo po naši oceni število sklenjenih poslov junija 2021 za okoli 30 odstotkov večje kot junija 2019, njihova skupna vrednost pa za več kot četrtno.

*Preglednica: Polletne vrednosti in deleži tržnega prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, prva polletja let 2019, 2020 in 2021*

VRSTA NEPREMIČNINE	2019_I - vrednost (v mio €)	2019_I - delež	2020_I - vrednost (v mio €)	2020_I - delež	2021_I - vrednost (v mio €)	2021_I - delež
Stanovanja	482	34,5%	366	40,0%	516	38,7%
Hiše	294	21,0%	259	28,2%	351	26,3%
Zemljišča za gradnjo stavb	119	8,5%	116	12,7%	186	14,0%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	299	21,4%	40	4,4%	105	7,8%
Pisarne	47	3,4%	42	4,6%	51	3,9%
Pozidana zemljišča	31	2,2%	13	1,4%	41	3,1%
Kmetijska zemljišča	28	2,0%	24	2,7%	29	2,2%
Industrijske nepremičnine	56	4,0%	22	2,4%	23	1,7%
Gozdna zemljišča	13	0,9%	8	0,9%	10	0,8%
Turistični objekti	13	0,9%	9	1,0%	8	0,6%
Garaže in parkirni prostori	9	0,6%	6	0,6%	6	0,5%
Ostale nepremičnine	8	0,6%	10	1,0%	7	0,5%

V prvem polletju letošnjega leta je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) znašala slabih 870 milijonov evrov oziroma 65 odstotkov vsega evidentiranega prometa z nepremičninami.



Močno sta se povečala vrednost in delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb. Vrednost prometa je bila v prvem polletju 2021 že blizu 190 milijonov evrov oziroma 14-ih odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Še v prvem polletju leta 2019 je bila vrednost prometa z zazidljivimi zemljišči slabih 120 milijonov evrov, delež prometa pa pod 9 odstotkov, kar kaže na vse večjo gradbeno ekspanzijo, na katero bistveno ni vplivala niti epidemija. Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je v prvem polletju letošnjega leta znašal blizu 160 milijonov evrov oziroma slabih 12 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa slabih 40 milijonov evrov oziroma slabe 3 odstotke celotnega prometa.

#### STANOVANJSKE NEPREMIČNINE IN ZEMLJIŠČA ZA NJIHOVO GRADNJO

Za prvo polletje leta 2021 smo evidentirali 8.350 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, kar je približno enako kot v drugem polletju 2020 oziroma za slabih 30 odstotkov več kot v prvem polletju 2020, ki je bilo prvo, ki ga je zaznamovala epidemija COVID-19. V primerjavi s prvim polletjem »normalnega« leta 2019 je bilo število evidentiranih kupoprodaj manjše le za 5 odstotkov. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, saj je bil obseg trgovanja s hišami v prvi polovici leta 2021 praktično na enaki ravni kot v prvi polovici leta 2019.

Največjo rast trgovanja s stanovanjskimi nepremičninami od začetka leta 2019 smo sicer zabeležili v drugem polletju 2020, ko je bilo število evidentiranih transakcij za skoraj 30 odstotkov večje kot v prvem polletju 2020.

*Preglednica: Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021*

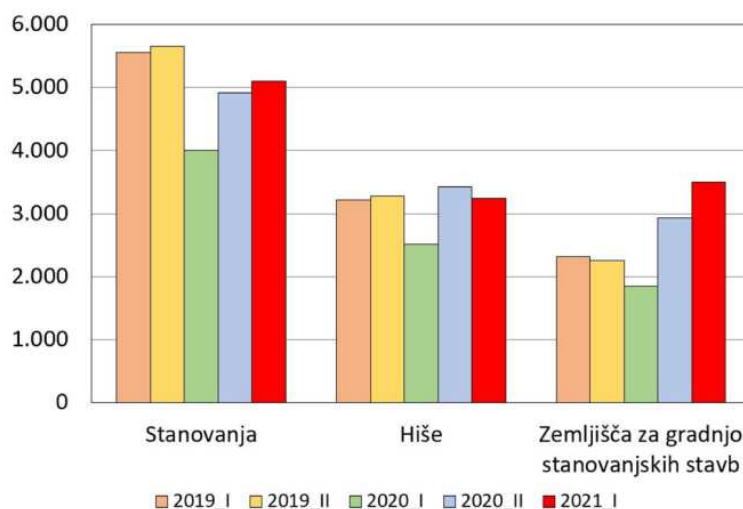
	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
<b>Stanovanjske nepremičnine skupaj</b>	<b>8.767</b>	<b>8.940</b>	<b>6.519</b>	<b>8.330</b>	<b>8.350</b>
Stanovanja	5.554	5.656	4.004	4.910	5.104
Hiše	3.213	3.284	2.515	3.420	3.246
<b>Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb</b>	<b>2.315</b>	<b>2.260</b>	<b>1.851</b>	<b>2.932</b>	<b>3.498</b>

*Opomba:*

- kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah,
- kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki,
- kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so šteta zazidljiva stavbna zemljišča za gradnjo eno in dvostanovanjskih hiš ter večstanovanjskih stavb.

Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bilo v prvem polletju 2021 v primerjavi z drugim polletjem 2020 večje za okoli 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2020 je bilo večje kar za 90 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za več kot polovico. Pospešena rast števila transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v zadnjih dveh polletjih kaže na veliko povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stanovanj za tržno prodajo in za gradnjo družinskih hiš za lastno uporabo, ki ga visoke tržne cene stanovanjskih nepremičnin še dodatno spodbujajo. Število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš je v prvem polletju letošnjega leta celo preseglo število prodaj samih stanovanjskih hiš.

*Slika: Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021*



Na primarnem trgu so prodaje novih stanovanj, po do sedaj evidentiranih kupoprodajah stanovanjskih nepremičnin, v prvem polletju 2021 predstavljale 5 odstotkov, prodaje novih hiš pa dober odstotek od vseh prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah oziroma stanovanjskih hišah. Glede na to, da prodaje na primarnem trgu praviloma evidentiramo s precej daljšim časovnim zamikom kot prodaje na sekundarnem trgu, ocenjujemo, da je delež prodanih novih stanovanj v prvem polletju letošnjega leta dejansko znašal okoli 9 odstotkov oziroma za nove hiše okoli odstotka in pol. To pa je približno toliko kot v predhodnih štirih polletjih, z izjemo prvega polletja 2020, ko je prodaja novih stanovanj v prvem valu epidemije zastala še bistveno bolj kot prodaja rabljenih stanovanj, in je delež prodaje novih stanovanj padel na 6 odstotkov. Po prvi razglasitvi epidemije je v prvem polletju 2020 v primerjavi s prvim polletjem »normalnega« leta 2019 prodaja novih stanovanj upadla za 50 odstotkov, medtem ko je prodaja rabljenih stanovanj upadla za dobrih 25 odstotkov. Tako za nove kot za rabljene hiše pa se je prodaja v prvem polletju 2020 v primerjavi s prvim polletjem 2019 zmanjšala za dobro petino.

## **POSLOVNE NEPREMIČNINE IN ZEMLJIŠČA ZA NJIHOVO GRADNJO**

V prvem polletju 2021 je bilo število evidentiranih kupoprodaj poslovnih nepremičnin v primerjavi z drugim polletjem 2020 za skoraj petino večje. V primerjavi s prvim polletjem 2020 je bilo večje za okoli 45 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa je bilo za slabih 5 odstotkov manjše. Na epidemijo se je trg poslovnih nepremičnin odzval drugače kot trg stanovanjskih nepremičnin. Upad prometa s poslovnimi nepremičninami je bilo po prvi razglasitvi epidemije v prvem polletju 2020 precej večji. Tudi okrevanje trga poslovnih nepremičnin je bilo vse do letošnjega prvega polletja precej počasnejše, kar gre pripisati manjšemu povpraševanju po poslovnih in trgovskih prostorih zaradi negotovosti podjetij glede gospodarskih posledic epidemije. Prava oživitve trga poslovnih nepremičnin je nastopila šle v drugem četrtletju letošnjega leta, ko se je število kupoprodajnih poslov povečalo še bistveno bolj kot pri stanovanjskih nepremičninah.

*Preglednica: Polletno število kupoprodaj poslovnih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021*

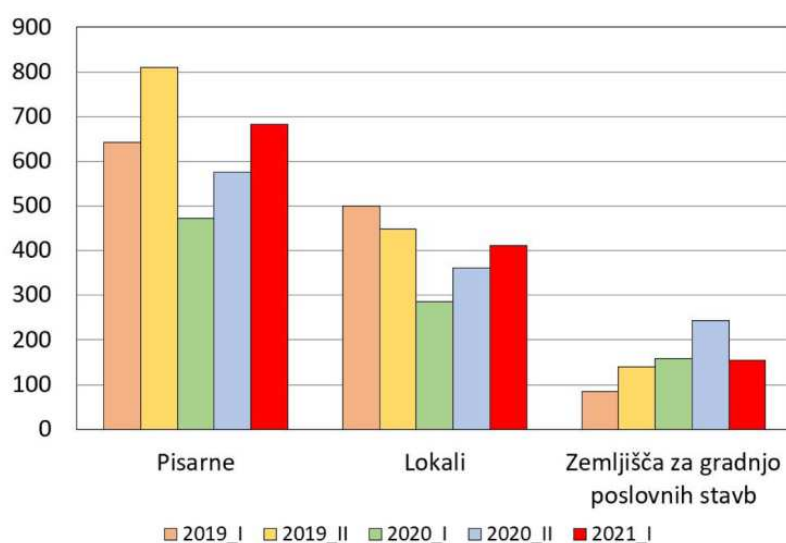
	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
<b>Poslovne nepremičnine skupaj</b>	<b>1.143</b>	<b>1.259</b>	<b>758</b>	<b>936</b>	<b>1.095</b>
Pisarne	643	811	472	575	683
Lokali	500	448	286	361	412
<b>Zemljišča za gradnjo poslovnih stavb</b>	<b>84</b>	<b>139</b>	<b>159</b>	<b>243</b>	<b>155</b>

*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 evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo poslovnih stavb je bilo statistično v prvem polletju 2021 v primerjavi z drugim polletjem 2020 za več kot tretjino manjše, v primerjavi s prvim polletjem 2020 je bilo približno enako, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa je bilo kar za 85 odstotkov večje, kar pa je posledica izredno majhnega števila realiziranih prodaj zemljišč v prvi polovici leta 2019.

*Slika: Polletno število kupoprodaj poslovnih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021*



## KMETIJSKA IN GOZDNA ZEMLJIŠČA

V prvem polletju letošnjega leta smo skupno evidentirali okoli 5.800 kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč. V primerjavi z drugim polletjem 2020 se je število evidentiranih prodaj kmetijskih zemljišč zmanjšalo za 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2020 pa se je povečalo za okoli 20 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število prodaj manjše za okoli 8 odstotkov.

Število evidentiranih prodaj gozdnih zemljišč je bilo v prvem polletju 2021 v primerjavi z drugim polletjem 2020 manjše za 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2020 se je povečalo za slabih 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa je bilo, tako kot število prodaj kmetijskih zemljišč, manjše za okoli 8 odstotkov.

*Preglednica: Polletno število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021*

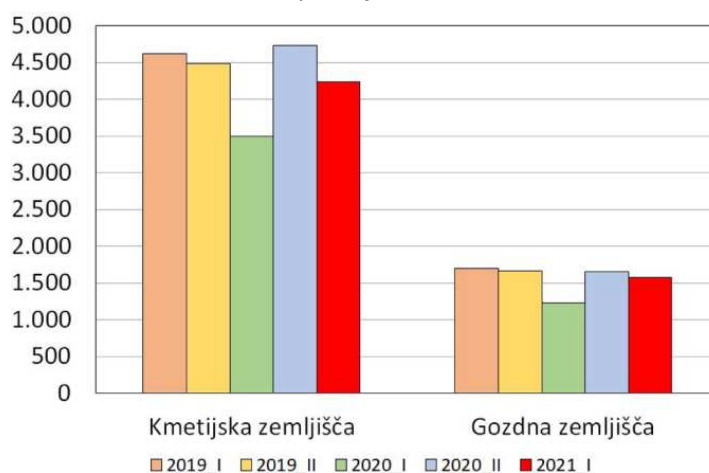
	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
Kmetijska zemljišča	4.626	4.487	3.504	4.737	4.243
Gozdna zemljišča	1.705	1.670	1.226	1.661	1.576

*Opomba:*

- za eno kupoprodajo zemljišča določene vrste šteje prodaja vseh istovrstnih parcel, ki so predmet istega posla,
- kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi.

Trg kmetijskih in gozdnih zemljišč se je na epidemijo odzval podobno kot trg stanovanjskih nepremičnin. Ponudba in povpraševanje po kmetijskih in gozdnih zemljiščih se zaradi epidemije nista spremenila, zaradi zaustavitve javnega in gospodarskega življenja pa se je število kupoprodaj v prvi polovici leta 2020 občutno zmanjšalo. Nato se je že v drugi polovici leta 2020 vrnilo na raven pred epidemijo. Število evidentiranih prodaj kmetijskih zemljišč je bilo v prvem polletju 2020 v primerjavi z »normalnim« prvim polletjem 2019 manjše za slabo četrtno, v drugem polletju 2020 pa se je v primerjavi s prvim polletjem 2020 povečalo za 35 odstotkov. Število prodaj gozdnih zemljišč je bilo v prvem polletju 2020 v primerjavi s prvim polletjem 2019 manjše za 28 odstotkov, v drugem polletju 2020 pa se je v primerjavi s prvim polletjem 2020 prav tako povečalo za 35 odstotkov.

*Slika: Polletno število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč; Slovenija, 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021*



## ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (družinska hiša, gradnja večstanovanjskih stavb), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih precej nihajo, tako da so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po analitičnih območjih so zato pretežno statistično informativne narave.

*Preglednica: Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021*

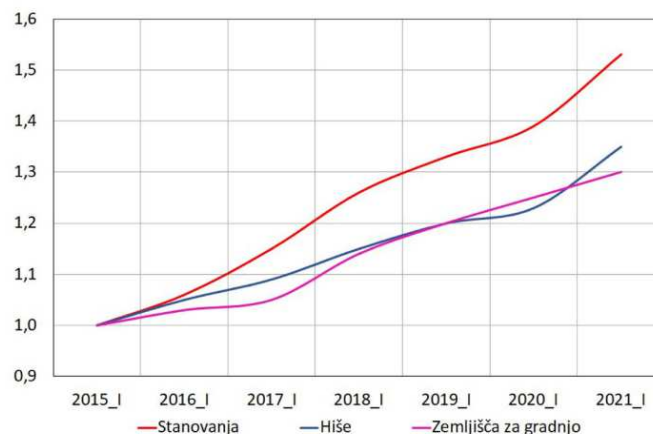
ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25. percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>1.363</b>	<b>26</b>	<b>48</b>	<b>99</b>	<b>830</b>
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	137	48	68	90	820
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	111	108	135	169	710
LJUBLJANA	60	181	226	332	790
OBALA	46	89	127	174	900
KRANJ IN OKOLICA	39	110	127	142	660
MARIBOR	21	69	85	165	580

*Opomba: Podatki za območje Celja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.*

Razlike v cenah zazidljivih zemljišč po državi so velike oziroma še bistveno večje kot to velja za hiše. Močno je po višini cen zazidljivih zemljišč tudi v prvem polletju letošnjega leta izstopala Ljubljana, kjer se realizira tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj starejših hiš s pripadajočim zemljiščem za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb.

Relativno najdražja zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v prvi polovici letošnjega leta so bila prodana v Rožni dolini v Ljubljani, kjer sta se dve zemljišči, veliki okoli 600 kvadratnih metrov, prodali po ceni prek 900 €/m<sup>2</sup>. Absolutno najdražje pa je bilo prodano zemljišče v Kopru, kjer je investicijsko podjetje za 2,7 hektara zemljišča odštelo skoraj 4,3 milijona evrov. V prvem polletju 2021 so bile sicer cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani skoraj dvakrat višje kot v Kranju in na Obali ter približno 3-krat višje kot v Mariboru. Realno po cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb Ljubljani tesno sledi Obala, kjer pa so se v prvi polovici leta, zaradi omejene ponudbe zemljišč na boljših lokacijah, pretežno prodajala relativno cenejša zemljišča v zaledju. Zazidljiva zemljišča ob morju sicer tradicionalno dosegajo še višje cene kot zemljišča v glavnem mestu.

*Slika: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2021*





## STANOVANJSKE HIŠE

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se tudi za stanovanjske hiše v zadnjih petih polletjih deleži realiziranih prodaj po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spreminjali. Za razliko od stanovanj je sicer, zaradi večje razpršenosti poselitve s hišami, delež prodaj, ki se sklenejo v največjih petih mestih precej manjši in se konstantno giblje malo nad četrtno vseh prodaj hiš v državi.

*Preglednica: Polletno število evidentiranih prodaj stanovanjskih hiš, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2019 – 1. polletje 2021*

ANALITIČNO OBMOČJE	2019_I	2019_II	2020_I	2020_II	2021_I
<b>SLOVENIJA</b>	<b>3.213</b>	<b>3.284</b>	<b>2.515</b>	<b>3.420</b>	<b>3.246</b>
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	177	201	155	195	210
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	143	174	138	173	163
LJUBLJANA	198	188	143	190	147
MARIBOR	154	129	105	130	135
OBALA	109	121	82	94	91
KRANJ IN OKOLICA	62	70	67	83	73
CELJE	43	35	42	48	37
Ostala Slovenija	2.327	2.366	1.783	2.507	2.390

V Sloveniji je promet s stanovanjskimi hišami po rekordni rasti v drugem polletju 2020, ko je število prodaj zraslo za 36 odstotkov, v prvem polletju 2021 nekoliko upadel. Število prodaj hiš se je na ravni države zmanjšalo za 5 odstotkov.

Za razliko od stanovanj, katerih število prodaj se je v letošnjem prvem polletju povečalo na večini obravnavanih analitičnih območij, se je to za hiše povečalo le na območju Južne okolice Ljubljane (za 8 odstotkov) in v Mariboru (za 5 odstotkov).

Najbolj, za 23 odstotkov, se je število prodaj hiš v prvi polovici letošnjega leta zmanjšalo v Ljubljani in Celju. Torej tam, kjer je bilo po drugi strani v istem obdobju prodanih največ novih stanovanj oziroma se je število prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah najbolj povečalo.

Tako kot za stanovanja je bilo edino v Celju število evidentiranih prodaj hiš v prvem polletju 2021 manjše kot v prvem polletju 2020, ko je nastopila epidemija (za 12 odstotkov), hkrati pa je bilo v prvem polletju 2020 tudi večje kot v drugem polletju 2019 (za 20 odstotkov) oziroma pred epidemijo. Na ostalih obravnavanih območjih je število prodaj hiš po nastopu epidemije v prvem polletju 2020 v primerjavi z drugim polletjem 2019 upadlo. Tako kot za stanovanja je najbolj upadlo na Obali, in sicer za slabo tretjino.

V prvem polletju 2021 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 115.000 evrov. V povprečju je bila prodana hiša velika 160 kvadratnih metrov in zgrajena pred skoraj petdesetimi leti, imela pa je več kot 700 kvadratnih metrov pripadajočega zemljišča.

*Preglednica: Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021*

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
<b>SLOVENIJA</b>	<b>1527</b>	<b>60.000</b>	<b>115.000</b>	<b>200.000</b>	<b>1974</b>	<b>156</b>	<b>720</b>
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	108	156.000	208.000	260.000	1988	156	570
LJUBLJANA	93	260.000	315.000	401.000	1965	201	440
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	83	193.000	255.000	330.000	1976	220	540
MARIBOR	76	111.000	152.000	211.000	1972	174	480
OBALA	41	170.000	230.000	335.000	1976	162	460
KRANJ IN OKOLICA	33	197.000	226.000	259.000	1977	204	420
CELJE	23	124.000	160.000	195.000	1968	191	560

*Opomba: Upoštevane so samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.*

Tako kot stanovanja so tudi hiše v prvem polletju 2021 dosegale najvišje cene v Ljubljani. Srednja cena hiše v glavnem mestu je bila že občutno nad mejo 300.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni od 250.000 do 400.000 evrov. Najdražja hiša je bila prodana na Mirju za nekaj več kot milijon evrov.

V prvi polovici letošnjega leta je bila statistično po cenah hiš na drugem mestu za Ljubljano Severna okolica Ljubljane, kjer se je večina hiš prodala po ceni med 190.000 in 330.000 evrov, med obravnavanimi območji pa so se tu prodajale v povprečju največje hiše. Cene hiš so bile v povprečju za okoli 20 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Najdražja hiša, z okoli tri tisoč metri pripadajočega zemljišča, je bila prodana v bližini Vodice, po ceni malo prek 800.000 evrov. Na Obali, kjer se cene stanovanjskih hiš v obmorskih krajih praviloma lahko primerjajo z ljubljanskimi, se je večina hiš prodala po ceni od 170.000 do 340.000 evrov. Najdražja hiša na območju Obale je bila prodana v Portorožu za nekaj manj kot 1.100.000 evrov, kar je bila tudi najdražja do sedaj evidentirana prodaja hiše v prvi polovici leta 2021 v Sloveniji. Po cenah hiš v prvi polovici leta je sledil Kranj z ožjo okolico, kjer se je večina hiš prodala po ceni od 195.000 do 260.000 evrov. Razpon cen je bil sicer tu med vsemi obravnavanimi območji najmanjši. Cene hiš so bile v povprečju za 25 do 30 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Najdražja hiša na v Kranju je bila prodana za okoli 380.000 evrov, in sicer na območju Stražišča. Na območju Južne okolice Ljubljane se je večina hiš v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni od 155.000 do 260.000 evrov. Cene so bile v povprečju za 35 odstotkov nižje kot v Ljubljani. V povprečju so se tu prodajale hiše zgrajene pred 33-imi leti, kar je pomenilo daleč najnižjo starost prodanih hiš med vsemi obravnavanimi območji. Najdražja hiša na območju Južne okolice Ljubljane je bila prodana na Brezovici za okoli 460.000 evrov. V Mariboru in Celju so bile cene hiš v prvem polletju letošnjega leta v povprečju za okoli 50 odstotkov nižje kot v Ljubljani. V Mariboru je bila večina hiš prodanih po ceni od 110.000 do 210.000 evrov, najdražja hiša pa je bila prodana na obrobju mesta pod Pohorjem za malo več kot pol milijona evrov. V Celju je bila večina hiš prodanih po ceni od 120.000 do 195.000 evrov, najdražja hiša pa je bila prodana na severnem robu mesta za skoraj 300.000 evrov.

## PRILOGA 2 - GRADBENO DOVOLJENJE

SOCIALISTIČNA REPUBLIKA SLOVENIJA  
Komite za družbeno planiranje  
in gospodarstvo občine  
RADLJE OB DRAVI

Številka: 351-29/81-4/5  
Datum : 20.5.1982

Komite za družbeno planiranje in gospodarstvo občine Radlje ob Dravi izdaja na zahtevo DERČAJ Feliksa iz Brezovca 6 za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo nadomestne stanovanjske hiše in na podlagi 24. čl. zakona o graditvi objektov /Uradni list SRS, št. 42/73/, naslednje

## GRADBENO DOVOLJENJE

I. DERČAJ Feliks iz Brezovca 6 daje komite za družbeno planiranje in gospodarstvo občine Radlje ob Dravi dovoljenje za graditev nadomestne stanovanjske hiše na zemlj. parc. št. 662/1 k.o. Brezovec.

## II. Investitor je dolžan:

- a/ izvajati gradbena dela po predloženem projektu št. 141/81, ki ga je izdelalo SGP "Kograd" Dravograd, upoštevati vse pogoje izdane lokacijske dokumentacije št. 2076-40/III-81 z dne 20.11.1981 in soglasij drugih organov in organizacij;
- b/ Strokovni nadzor prevzame KLUG Avgust;
- c/ Okolice zgradbe je potrebno ustrezno urediti. Po dokončanju gradnje je investitor dolžan zaprositi za tehnični pregled. Komisiji za tehnični pregled pa je predložiti v vpogled "Zapisnik o pregledih napredovanja gradbenih del pri gradnji v lastni režiji" zaradi izdaje uporabnega dovoljenja.

III. Količenje objekta mora stranka naročiti na Medobčinski geodetski upravi v Slovenj Gradcu, stroške količenja nosi stranka sama.

IV. Gradbeno dovoljenje izgubi veljavnost po preteku enega leta, v kolikor investitor v tem roku ne prične z gradnjo.

## O b r a z l o ž i t e v :

DERČAJ Feliks iz Brezovca 6 je zaprosil za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo nadomestne stanovanjske hiše na zemlj. parc. št. 662/1 k.o. Brezovec.

. . .

- 2 -

Upravni organ je ugotovil, da je lokacija odobrena z dokumentacijo štev. 2076-40/III-81 z dne 20.11.1981 in je zemljišče v uporabi investitorja.

Projekt je na podlagi določil 20. čl. Zakona o graditvi objektov, interno prekontroliran po projektantski organizaciji.

Prispevkov po zakonu o kmetijskih zemljiških investitor ni dolžan plačati, ker ne gre za spremembo namembnosti, oz. gradi nadomesten objekt.

Sanitarni inšpektor SO Radlje je dal epoprejšnje soglasje z odločbo štev. 53-47/82-3/1 z dne 11.2.1982.

Na podlagi tega je upravni organ odločil, da zahtevku ugodí pod pogoji, ki so navedeni v isreku te odločbe.

Odločba je takse prosta po 17. točki 19. čl. TZUF.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: proti tej odločbi je dovoljena pritožba v 15 dneh po prejemu na Republiški komite za energetiko, industrijo in gradbeništvo SRS Ljubljana. Pritožbo je vložiti pisмено ali ustno na zapisnik pri organu, ki je odločbo izdal, ali neposredno na drugostopni organ, kolokovano z din 20,00 upravne takse.

Postopek vodi:  
Manica GRUBELNIK

*Grubelnik*



Predsednica komiteja:  
Bela PRAPROTNIK, dipl. oec.

*Praprotnik*

#### VROČITI:

- 1/ DERČAJ Feliks, Brezovec 6  
Radlje ob Dravi (2x) + 2 proj.  
+ sanit. soglasje
- 2/ Medobčinska geodetska uprava  
Slovenj Gradec
- 3/ Evidenca 4/5, tu
- 4/ Spis

Vredn.			
Prejeto			
Prijeto	20/5-82		
Obdelano			

Naročnik: **DERČAJ Feliks, Brezovec 6, Radlje**

Zadeva: **Načrtna stanovanjska zgradba, k.o. Brezovec**

Številka: **2076/81**

7



**LOKACIJSKA DOKUMENTACIJA**

**ZAVOD ZA URBANIZEM**

p. o.  
62000 MARIBOR, GRAJSKA ULICA 7 - TELEFON 23-881



# ZAVOD ZA URBANIZEM p. o.

62000 MARIBOR  
GRAJSKA UL. 7  
TEL. (062) 23-001



PRIPRAVLJA IN IZDELJE URBANISTIČNE IN PROSTORSKE PROJEKTE, PROGRAME IN NACRTE, REGULACIJSKE NACRTE, ZAZIDALNE NACRTE, URBANISTIČNE REDE, PRIPRAVLJA URBANISTIČNE POGOJE ZA GRADNJO IZDELAVO LOKACIJSKE DOKUMENTACIJE IN DRUGO.

OBJEKT: Nadomestna stanovanjska zgradba  
PARC.ŠT.: 662/1  
K.O.: Brezovec  
INVESTITOR: Derčaj Feliks, Brezovec 6, Radlje

ŠTEVILKA: 2076-40/III-81

MARIBOR, 20.11.1981

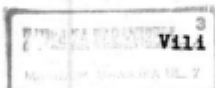
ZADEVA: LOKACIJSKA DOKUMENTACIJA

VSEBINA:

1. poročilo in zazidalni podatki
2. količbena situacija
3. geodetska zazidalna situacija

DIREKTOR:

Vili Premzl, dipl.ing.arh.



ZAVOD ZA URBANIZEM p. o. MARIBOR  
GRAJSKA ULICA 7



- 2 -

POROČILO IN ZAZIDALNI PODATKI:

Predmetna lokacijska dokumentacija je izdelana na podlagi Odloka o urbanističnem programu občine Radlje ob Dravi (Medobč. ur. v. št. 11-135/74) in Odloka o urbanističnem redu (Medobč. ur. v. št. 16-144/69).

ZAZIDALNI PODATKI:

- A. funkcija: stanovanjska zgradba z garažo
- B. oblikovanje:
1. montažen ali zidan pritličen objekt, možnost izkoristka mansarde
  2. streha dvokapnica s posnetimi čopi, krita z opečno ali temno salonnitno kritino
  3. slemen sever - jug
  4. višina slemena naj ne presega 7,00 m,
  5. garažo je predvideti v objektu
- C. zgradbo je situirati na parcelo, v podaljšku vzhodne gradbene linije gospodarskega objekta v odmiku 7,0 m proti jugu. Mikro lokacija je razvidna iz priložene količbene situacije.
- D. velikost: 12,00 x 9,0 m, možnost odstopanja glavnega projekta od navedenih mer je  $\pm 1,0$  m
- E. komunalni priključki:
1. elektrika: priključek je možen kabelsko,
  2. voda: urediti je lastno vodooskrbo,
  3. odplake: urediti je greznico z odtokom v ponikovalnico z odtokom v ponikovalnico
  4. dovoz do parcele je možen po obstoječi cesti iz južne strani.

ZAVOD ZA URBANIZEM p. o. MARIBOR  
GRAJSKA ULICA 7



- 3 -

F. ostali pogoji:

1. zemljišče, namenjeno za normalno uporabo predvidenega objekta je na geodetski situaciji zeleno obarvano, v približni izmeri 450 m<sup>2</sup>.

G. glavni projekt objekta mora vsebovati ureditveno situacijo parcele v M 1:500 z naslednjimi podatki:

1. lego in velikost objekta,
2. smer slemena, gradbeno črto in odmike od meja,
3. lego komunalij s priključki,
4. vhod v zgradbo in uvoz v garažo z označenim ev. % naklona oz. radiusom uvoza.

H. posebni pogoji:

- predstaviti je potrebno obstoječ vodovod
- po končani izgradnji je obstoječo stanovanjsko zgradbo na parceli št. .80 porušiti
- k predmetni lokacijski dokumentaciji si mora investitor pridobiti še vsa potrebna soglasja in dosledno upoštevati pogoje le-teh.

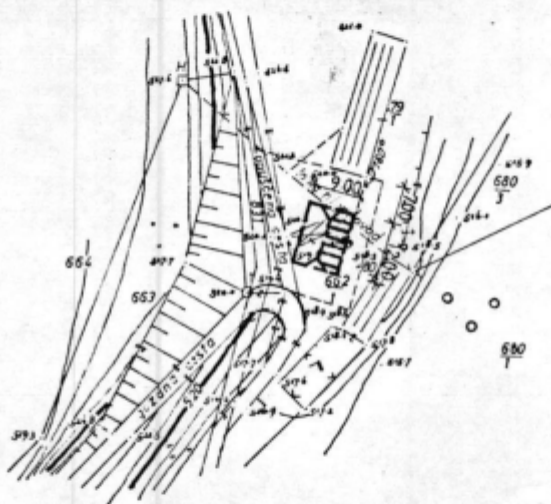
Na podlagi te lokacijske dokumentacije si mora investitor pridobiti še lokacijsko in gradbeno dovoljenje pri Skupščini občine Radlje ob Dravi.

SOCIALISTIČNA REPUBLIKA SLOVENIJA  
 MEDOBČINSKA GEODETSKA UPRAVA  
 O R Č I N  
 Dravograd, Radlje ob Dravi, Slovenj Gradec

Občina: RADLJE OB DRAVI  
 Kat. obč.: BREZOVEC  
 List del. št.: 6  
 Štev. dela: 5/44

## SITUACIJSKI NAČRT

MERILO 1: 1000

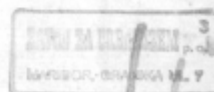


KOLIČBENA SITUACIJA  
 K.O. BREZOVEC  
 M=1: 1000

IZMERIL: AREH MARJAN dne 29. 8. 1981

NAČRTI ZDELAL: AREH MARJAN dne 25. 9. 1981

Slovenj Gradec, dne 25. 9. 1981



20. 11. 81

SOCIALISTIČNA REPUBLIKA SLOVENIJA

MEDOBČINSKA GEODETSKA UPRAVA

OBČIN

Dravograd, Radlje ob Dravi, Slovenj Gradec

Občina: RADLJE OB DRAVI

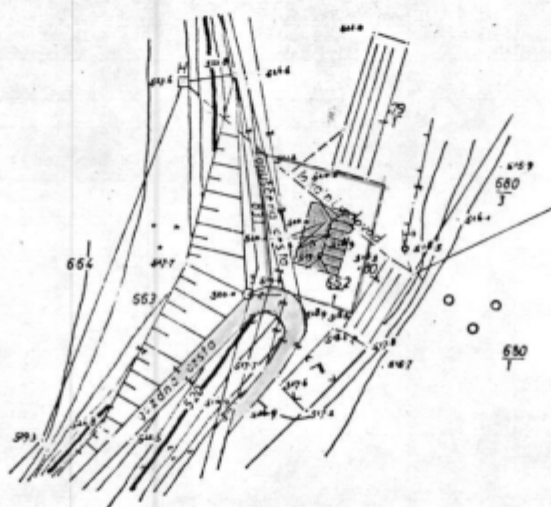
Kat. obč.: BREZOVEC

List det. štev.: 6

Štev. dela: 5/44

## SITUACIJSKI NAČRT

MERILO 1: 1000

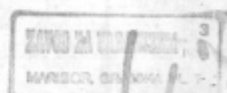


GEODETSKA SITUACIJA  
K.O. BREZOVEC  
M=1: 1000

IZMERIL: ALEN MARJAN dne 29. 5. 1981

NAČRTIZDELAL: ALEN MARJAN dne 25. 9. 1981

Slovenj Gradec, dne 27. 9. 1981



20. 11. 81



## PRILOGA 3 – LOKACIJSKA INFORMACIJA



OBČINA RADLJE OB DRAVI  
Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

Številka: 35010-102/2022/2-07

Datum: 19.9.2022

ZORAN MASTEN  
KOROŠKA 53 D  
2000 MARIBOR

### LOKACIJSKA INFORMACIJA

#### 1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

- katastrska občina: 790-BREZOVEC
- številka zemljiške parcele / parcel: 656/1, 658, 659, 660, 662/3, 662/4, 662/6, 663, 664, 665
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: po delu parc. št. 662/4, 662/6, 663, 665 - poteka kategorizirana JP 846611.

#### 2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- oznaka enote urejanja prostora:  
OP 01 (parc. št. 656/1, 658, 659, 660, 662/3, 662/4, 662/6, 663, 664, 665)
- osnovna namenska raba:  
Območja gozdnih zemljišč (parc. št. 656/1, 660 (del), 662/6 (del), 665 (del))  
Območja kmetijskih zemljišč (parc. št. 658, 659, 660 (del), 662/6 (del), 663, 664, 665 (del))  
Območja stavbnih zemljišč (parc. št. 662/3, 662/4, 662/6 (del))
- podrobnejša namenska raba:  
A - Površine razpršene poselitve (parc. št. 662/3, 662/4, 662/6 (del))  
G - Gozdna zemljišča (parc. št. 656/1, 660 (del), 662/6 (del), 665 (del))  
K2 - Druga kmetijska zemljišča (parc. št. 658, 659, 660 (del), 662/6 (del), 663, 664, 665 (del))

#### 3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

- ☒ Občinski prostorski načrt:  
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 16/2016 (z dne 22.8.2016))

- ☐ Občinski podrobní prostorski načrt:

/

- ☐ Občinski lokacijski načrt:

/

- ☐ Državni prostorski načrt:

/

☐ Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

#### Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov:

- program priprave prostorskega akta:

/

- faza priprave / predviden rok sprejema:

/

- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

/

#### 4. ZAKASNI UKREP

☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje

☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov

☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor

☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

#### 5. PREDKUPNA PRAVICA

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Pravna podlaga:

Odlok o določitvi območja predkupne pravice (MUV, št. 24/2003)

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

#### 6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

- oznaka in naziv razvojne stopnje zemljišča:

/

☐ zemljišče se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Pravna podlaga: /

## 7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

## 8. PRAVNI REŽIMI

### 8.1 Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- vrsta varovanega območja:
  - ekološko pomembno območje (EPO): Kobansko (parc. št. 656/1, 658, 659, 660, 662/3, 662/4, 662/6, 663, 664, 665)
- predpis oziroma akt o zavarovanju:
  - Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)

### 8.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:

- vrsta varovalnega pasu:
  - varovalni pas javne poti (JP) (parc. št. 662/4 (del), 662/6 (del), 663 (del), 665 (del))
  - varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) - 20 kV (parc. št. 656/1 (del), 659 (del), 660 (del), 662/6 (del))
  - varovalni pas vodovoda: primarno omrežje (parc. št. 656/1 (del), 658 (del), 659 (del), 660 (del), 662/6 (del))
  - varovalni pas telekomunikacij: telekomunikacijski vod (parc. št. 662/3 (del), 662/4 (del), 662/6 (del), 663 (del), 665 (del))
- širina varovalnega pasu:
  - varovalni pas javne poti (JP) - 3 m
  - varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) - 20 kV (10 m)
  - varovalni pas vodovoda: primarno omrežje - 3 m
  - varovalni pas telekomunikacij: telekomunikacijski vod - 3 m
- **OPOMBA: V kolikor se s postavitvijo objekta posega v varovalni pas javne poti, je potrebno predhodno pridobiti soglasje upravljavca ceste (Občine Radlje ob Dravi).**

### 8.3. Vrsta varovanja oziroma omejitve:

- erozija: opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi (parc. št. 656/1, 658, 659, 660, 662/3, 662/4, 662/6, 663, 664, 665)
- požarno ogrožen gozd: 4. stopnja požarne ogroženosti: majhna ogroženost (parc. št. 656/1 (del), 658 (del), 660 (del), 662/6 (del), 665 (del))
- varovalni pas javne poti (JP) (parc. št. 662/4 (del), 662/6 (del), 663 (del), 665 (del))
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) - 20 kV (parc. št. 656/1 (del), 659 (del), 660 (del), 662/6 (del))
- varovalni pas vodovoda: primarno omrežje (parc. št. 656/1 (del), 658 (del), 659 (del), 660

(del), 662/6 (del))

- varovalni pas telekomunikaciji: telekomunikacijski vod (parc. št. 662/3 (del), 662/4 (del), 662/6 (del), 663 (del), 665 (del))

#### 9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

- ☐ izsek grafičnega dela prostorskega akta:
  - izsek iz kartografskega dela Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Radlje ob Dravi (Medobčinski uradni vestnik, št. 16/2016)
- ☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

#### 10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

- ☐ priloga o prostorskih izvedbenih pogojih
- ☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

#### 11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

*Takse pristo na podlagi 5. odstavka 291. člena Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Uradni list RS, št. 176/21 – uradno prečiščeno besedilo, 178/21 – popr. in 196/21 – odl. US).*

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravila:  
Judita Gačnik, svetovalec I

*J. Gačnik*

Zig



mag. Katja Burja Kotnik  
Vodja Urada za splošne  
zadeve in razvoj

*[Handwritten signature]*



# OBČINA RADLJE OB DRAVI

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE RADLJE OB DRAVI  
(MUV, št. 16/2016)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta  
občine RADLJE OB DRAVI - namenska raba

Številka: 35010-102/2022/2-07, št: 1/2



MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

*[Signature]*  
Datum: 19.09.2022



Izsek iz Občinskega prostorskega načrta  
občine RADLJE OB DRAVI - LEGENDA

Številka: 35010-102/2022/2-07, list: 2/2

<b>SA</b>	stanovanjske površine	<b>II</b>	območja energetske infrastrukture
<b>SA</b>	površine poslovalnega risanja	<b>IO</b>	območja okoljske infrastrukture
<b>SH</b>	osrednja območja centralnih dejavnosti	<b>A</b>	površine razpršene poselitve
<b>SD</b>	druga območja centralnih dejavnosti	<b>II</b>	informacije o stanju iz Katastra stavb
<b>SP</b>	območja proizvodnih dejavnosti		
<b>SC</b>	površine za izdelavo	<b>K1</b>	OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
<b>SE</b>	gospodarske zone	<b>K2</b>	najboljše kmetijska zemljišča
<b>SI</b>	površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo		druga kmetijska zemljišča
<b>ST</b>	posebna območja	<b>G</b>	OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ
<b>SC</b>	površine za turizem		gozdna zemljišča
<b>SC</b>	športni centri		
<b>ZS</b>	območja zelenih površin	<b>VC</b>	OBMOČJA VODA
<b>ZP</b>	površine za igranje, rekreacijo in šport		površine vode
<b>ZP</b>	parke		zelenake vode
<b>ZS</b>	površine na vrtičkarskih		
<b>ZS</b>	druga uravna zelene površine	<b>UR</b>	OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ
<b>ZS</b>	pokopališča		površine nartzemnega proizvodnega prostora
<b>PC</b>	območja primestnih površin	<b>***</b>	meja obšine
<b>PC</b>	površine bost	<b>---</b>	meja območja enote urejanja prostora
<b>PC</b>	površine bostan	<b>PAIS</b>	označba enote urejanja prostora
<b>PC</b>	ostale prometne površine		

Datum: 19.09.2022



OBČINA RADLJE OB DRAVI  
Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

Številka: 35010-102/2022/3-07

Datum: 19.9.2022

ZORAN MASTEN  
KOROŠKA 53 D  
2000 MARIBOR

## LOKACIJSKA INFORMACIJA

### 1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

- katastrska občina: 790-BREZOVEC
- številka zemljiške parcele / parcel: 666, 668, 669, 670/1, 671, 672, 673, 675, 676, 677
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: po delu parc. št. 668, 669, 670/1, 671, 672, 676 poteka kategorizirana JP 846611

### 2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- oznaka enote urejanja prostora:  
OP 01 (parc. št. 666, 668, 669, 670/1, 671, 672, 673, 675, 676, 677)
- osnovna namenska raba:  
Območja gozdnih zemljišč (parc. št. 668 (del), 669 (del), 676 (del))  
Območja kmetijskih zemljišč (parc. št. 666, 668 (del), 669 (del), 670/1, 671, 672, 673, 675, 676 (del), 677)
- podrobnejša namenska raba:  
G - Gozdna zemljišča (parc. št. 668 (del), 669 (del), 676 (del))  
K2 - Druga kmetijska zemljišča (parc. št. 666, 668 (del), 669 (del), 670/1, 671, 672, 673, 675, 676 (del), 677)

### 3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

- ☒ Občinski prostorski načrt:  
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 16/2016 (z dne 22.8.2016))
- ☐ Občinski podrobni prostorski načrt:  
/
- ☐ Občinski lokacijski načrt:  
/
- ☐ Državni prostorski načrt:

- ☐ Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

**Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov:**

- program priprave prostorskega akta:  
/
- faza priprave / predviden rok sprejema:  
/
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:  
/

#### **4. ZAČASNI UKREPI**

- ☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje
- ☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor
- ☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

#### **5. PREDKUPNA PRAVICA**

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Pravna podlaga:

Odlok o določitvi območja predkupne pravice (MUV, št. 24/2003)

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

#### **6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE**

- oznaka in naziv razvojne stopnje zemljišča:  
/

- ☐ zemljišče se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Pravna podlaga: /

#### **7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE**

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

#### **8. PRAVNI REŽIMI**

**8.1 Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:**

- vrsta varovanega območja:

- ekološko pomembno območje (EPO): Kobansko (parc. št. 666, 668, 669, 670/1, 671, 672, 673, 675, 676, 677)
- predpis oziroma akt o zavarovanju:  
Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)

### **8.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahajajo zemljišče:**

- vrsta varovalnega pasu:
  - varovalni pasjavne poti (JP) (parc. št. 668 (del), 669 (del), 670/1 (del), 671 (del), 672 (del), 676 (del))
- širina varovalnega pasu:
  - varovalni pas javne poti (JP) - 3 m
  - **OPOMBA:** V kolikor se s postavitvijo objekta posega v varovalni pas javne poti, je potrebno predhodno pridobiti soglasje upravljavca ceste (Občine Radlje ob Dravi).

### **8.3. Vrsta varovanja oziroma omejitve:**

- erozija: opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi (parc. št. 666, 668, 669, 670/1, 671, 672, 673, 675, 676, 677)
- požarno ogrožen gozd: 4. stopnja požarne ogroženosti: majhna ogroženost (parc. št. 666, 668 (del), 669 (del), 670/1 (del), 671 (del), 672 (del), 675 (del), 676 (del), 677 (del))
- varovalni pasjavne poti (JP) (parc. št. 668 (del), 669 (del), 670/1 (del), 671 (del), 672 (del), 676 (del))

### **9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA**

- ☐ izsek grafičnega dela prostorskega akta:
  - izsek iz kartografskega dela Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Radlje ob Dravi (Medobčinski uradni vestnik, št. 16/2016)
- ☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

### **10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI**

- ☐ priloga o prostorskih izvedbenih pogojih
- ☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

### **11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE**

Takse prosto na podlagi 5. odstavka 291. člena Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Uradni list RS, št. 176/21 – uradno prečiščeno besedilo, 178/21 – popr. in 196/21 – odl. US).

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravila:  
Judita Gačnik, svetovalec I

*J. Gačnik*

Žig



mag. Katja Burja Kotnik  
Vodja Urada za splošne  
zadeve in razvoj

*Katja Burja Kotnik*

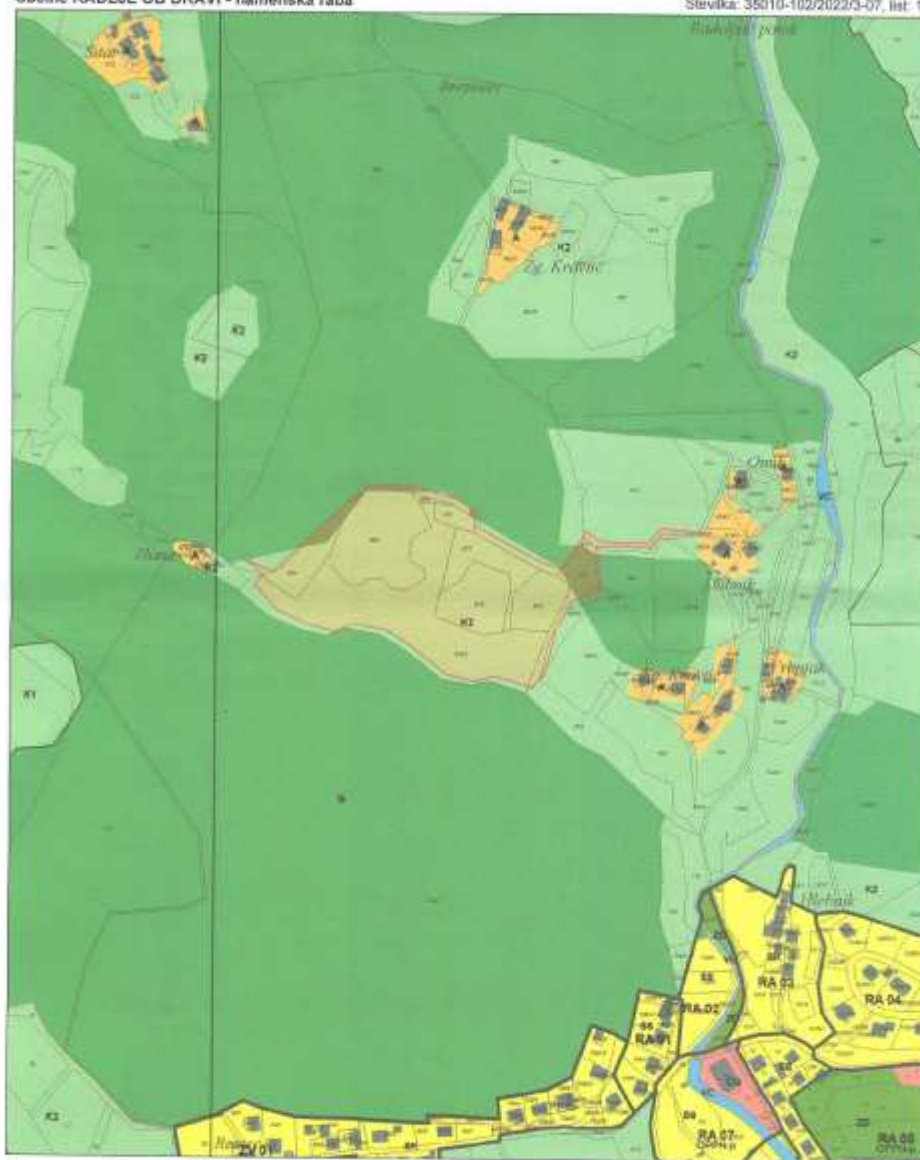


# OBČINA RADLJE OB DRAVI

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE RADLJE OB DRAVI  
(MUV, št. 16/2016)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta  
občine RADLJE OB DRAVI - namenska raba

Številka: 35010-102/2023/3-07, list 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

*[Signature]*

Datum: 19.08.2023



Izsek iz Občinskega prostorskega načrta  
občine RADLJE OB DRAVI - LEGENDA



RS stanovanjske površine  
SS površine poseljevalnega naselja



CA osrednja območja centralnih dejavnosti  
CA2 druga območja centralnih dejavnosti



P območja proizvodnih dejavnosti  
P2 površine za industrijo  
P3 gospodarske cone  
P3 površine z objektom za kmetijsko proizvodnjo



RI poselitve območja  
RI2 površine za turizem  
RI2 športni centri



Z1 območja zelenih površin  
Z2 površine za oddih, rekreacijo in šport  
Z3 parki  
Z4 površine za utrčkanstvo  
Z5 druge urejene zelene površine  
Z5 pokopališča



I1 območja promernih površin  
I2 površine cest  
I3 površine železnice  
I3 ostale prometne površine



Številka: 35040-102/2022/3-07, list: 2/2

E območja energetske infrastrukture  
O območja energetske infrastrukture  
A površine razpršene poselitve  
S informacija o skupu iz Katastra stavb



OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ  
K1 najboljše kmetijske zemljišča  
K2 druga kmetijska zemljišča



OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ  
F gozdna zemljišča



OBMOČJA VODA  
W površinske vode  
W celinske vode



OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ  
L1 površine zadruženega pridobivalnega prostora



meja občine



meja območja enotne urejanja prostora



označba enote urejanja prostora

Datum: 19.09.2022



**OBČINA RADLJE OB DRAVI**  
Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

Številka: 35010-102/2022/4-07  
Datum: 19.9.2022

**ZORAN MASTEN**  
**KOROŠKA 53 D**  
**2000 MARIBOR**

### LOKACIJSKA INFORMACIJA

#### 1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

- katastrska občina: 790-BREZOVEC
- številka zemljiške parcele / parcel: 678, 679, 680/2, 680/5, 681, 682/2, 682/3, 682/4, 683/1, 700/5
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču: po delu parc. št. 682/2 poteka kategorizirana JP 846611 ter po delu parc. št. 682/4 poteka kategorizirana JP 846011.

#### 2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- oznaka enote urejanja prostora:  
OP 01 (parc. št. 678, 679, 680/2, 680/5, 681, 682/2, 682/3, 682/4, 683/1, 700/5)
- osnovna namenska raba:  
Območja gozdnih zemljišč (parc. št. 678 (del), 679 (del), 681 (del), 682/2 (del), 682/4 (del), 683/1 (del))  
Območja kmetijskih zemljišč (parc. št. 678 (del), 679 (del), 680/2, 680/5, 681 (del), 682/2 (del), 682/4 (del), 683/1 (del), 700/5)  
Območja stavbnih zemljišč (parc. št. 682/3)
- podrobnejša namenska raba:  
A - Površine razpršene poselitve (parc. št. 682/3)  
G - Gozdna zemljišča (parc. št. 678 (del), 679 (del), 681 (del), 682/2 (del), 682/4 (del), 683/1 (del))  
K2 - Druga kmetijska zemljišča (parc. št. 678 (del), 679 (del), 680/2, 680/5, 681 (del), 682/2 (del), 682/4 (del), 683/1 (del), 700/5)

#### 3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

- ☒ Občinski prostorski načrt:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 16/2016 (z dne 22.8.2016))

- ☐ Občinski podrobni prostorski načrt:  
/
- ☐ Občinski lokacijski načrt:  
/
- ☐ Državni prostorski načrt:  
/

☐ Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

**Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov:**

- program priprave prostorskega akta:  
/
- faza priprave / predviden rok sprejema:  
/
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:  
/

#### **4. ZAKASNI UKREPI**

- ☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, konasacijo ali izravnavo meje
- ☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor
- ☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

#### **5. PREDKUPNA PRAVICA**

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine

Pravna podlaga:

Odlok o določitvi območja predkupne pravice (MUV, št. 24/2003)

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

#### **6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMIJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE**

- oznaka in naziv razvojne stopnje zemljišča:  
/

- ☐ zemljišče se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Pravna podlaga: /

#### **7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE**

- ☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

## **B. PRAVNI REŽIM**

### **8.1 Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:**

- vrsta varovanega območja:
  - ekološko pomembno območje (EPO): Kobansko (parc. št. 678, 679, 680/2, 680/5, 681, 682/2, 682/3, 682/4, 683/1, 700/5)
- predpis oziroma akt o zavarovanju:
  - Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)

### **8.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:**

- vrsta varovalnega pasu:
  - varovalni pasjavne poti (JP) (parc. št. 678 (del), 682/2 (del), 682/4 (del), 683/1 (del))
  - varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) - 20 kV (parc. št. 680/5 (del), 681 (del), 682/2 (del), 682/4 (del))
  - varovalni pas vodovoda: primarno omrežje (parc. št. 681 (del), 682/2 (del), 682/4 (del))
  - varovalni pas telekomunikacij: telekomunikacijski vod (parc. št. 679 (del), 682/2 (del), 682/4 (del), 683/1 (del), 700/5 (del))
  - varovalni pas telekomunikacij: trasa (parc. št. 683/1 (del))
- širina varovalnega pasu:
  - varovalni pas javne poti (JP) - 3 m
  - varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) - 20 kV (10 m)
  - varovalni pas vodovoda: primarno omrežje - 3 m
  - varovalni pas telekomunikacij: telekomunikacijski vod - 3 m
  - varovalni pas telekomunikacij: trasa - 3 m
- **OPOMBA: V kolikor se s postavitvijo objekta posega v varovalni pas javne poti, je potrebno predhodno pridobiti soglasje upravljavca ceste (Občine Radlje ob**

### **8.3. Vrsta varovanja oziroma omejitve:**

- erozija: opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi (parc. št. 678, 679, 680/2, 680/5, 681, 682/2, 682/3, 682/4, 683/1, 700/5)
- požarno ogrožen gozd: 4. stopnja požarne ogroženosti: majhna ogroženost (parc. št. 678 (del), 679 (del), 681 (del), 682/2, 682/4 (del), 683/1 (del))
- varovalni pasjavne poti (JP) (parc. št. 678 (del), 682/2 (del), 682/4 (del), 683/1 (del))
- varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) - 20 kV (parc. št. 680/5 (del), 681 (del), 682/2 (del), 682/4 (del))
- varovalni pas vodovoda: primarno omrežje (parc. št. 681 (del), 682/2 (del), 682/4 (del))
- varovalni pas telekomunikacij: telekomunikacijski vod (parc. št. 679 (del), 682/2 (del), 682/4 (del), 683/1 (del), 700/5 (del))
- varovalni pas telekomunikacij: trasa (parc. št. 683/1 (del))

## **9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA**

- ☐ izsek grafičnega dela prostorskega akta:
  - izsek iz kartografskega dela Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Radlje ob Dravi (Medobčinski uradni vestnik, št. 16/2016)
- ☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

#### **10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI**

- ☐ priloga o prostorskih izvedbenih pogojih
- ☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

#### **11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE**

Takse prosto na podlagi 5. odstavka 291. člena Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju ( Uradni list RS, št. 176/21- uradno prečiščeno besedilo, 178/21-popr. In 196/21-odl. US).

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

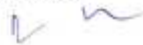
Pripravila:  
Judita Gačnik, svetovalec I



Žig



mag. Katja Burja Kotnik  
Uradna urada za splošne  
zadeve in razvoj





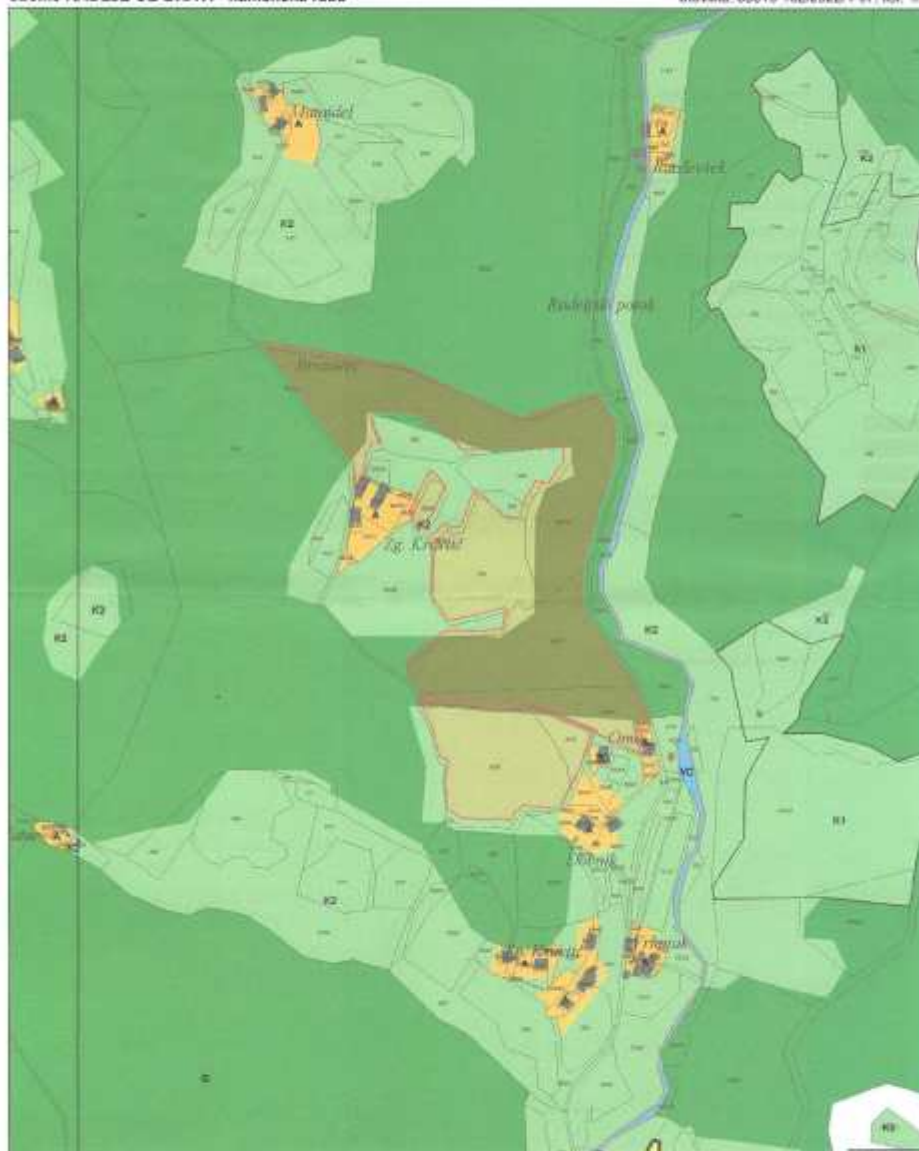


OBCINA RADLJE OB DRAVI

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE RADLJE OB DRAVI  
(MUV, št. 15/2016)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta  
občine RADLJE OB DRAVI - namenska raba

Številka: 35010-102/2022/4-07, list: 1/2



MERILO 1.5000

Kopija je etaka originalu.

Stamp: 18-04-2022

Kopirja  
Caj

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta  
občine RADLJE OB DRAVI - LEGENDA

Številka: 35010-102/2022/4-07, list: 2/2

SE	stanovnjake površine	E	območja energetske infrastrukture
SE	površine podeležljivega naselja	D	območja okoljske infrastrukture
SE	ostanek območja centralnih dejavnosti	A	površine nupolne posejave
ED	druga območja centralnih dejavnosti	B	informacija o stanju iz Katastra stavb
ED		SE	
IF	območja proizvodnih dejavnosti	IF	OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
IF	površine za industrijo	IF	najboljša kmetijska zemljišča
IF	gospodarska cone	IF	druga kmetijska zemljišča
IF	površine z objeki za kmetijsko proizvodnjo	IF	
IF		IF	
IF	posebna območja	IF	OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ
IF	površine za turistične	IF	gozdna zemljišča
IF	športne centre	IF	
IF		IF	
IF	območja zelenih površin	IF	OBMOČJA VODA
IF	površine za oddih, rekreacijo in šport	IF	površine vode
IF	parke	IF	ostale vode
IF	površine za vrščarstvo	IF	
IF	druga urejena zelena površina	IF	OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ
IF	parkovništva	IF	površine razdeljenega prikolovnega prostora
IF		IF	
IF	območja prometnih površin	IF	
IF	površine cest	IF	
IF	površine železnice	IF	
IF	ostale prometne površine	IF	

Дата: 18.09.2022

**SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO**

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

Številka: DON-P-1/20-486

Datum: 15. 1. 2020

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena Zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K in 84/18) in 1. odstavka 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 15. 1. 2020 izdal

**ODLOČBO.**

BARBARI KLUGLER, rojeni 11. oktobra 1971 v Mariboru, stanujoči v Mariboru, Ulica Slave Klavore 7,

se do vključno 29. 12. 2022 podaljša

**VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG  
POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI  
NEPREMIČNIN.**

**Obrazložitev**

Barbara Klugler je 4. 12. 2019 vložila zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo v okviru registra pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin je razvidno, da Barbara Klugler 15. 1. 2020 izpolnjuje pogoje iz 2. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se ji do vključno 17. 1. 2023, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Barbara Klugler opravila program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

**Pravni pouk:**

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

Na podlagi tarifne številke 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS, št. 45/02 in 71/06) znaša taksa za to odločbo 240,19 EUR (brez vračunanega davka na dodano vrednost).

Postopek vodila:

*Barbara Prelec*

Vročeno:

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

*Dr. Samo Javornik*

Predsednik strokovnega sveta  
Slovenskega inštituta za revizijo

**PRILOGA 4 – ZK IZPISI**