

POROČILO O OCENI

tržne vrednosti pravic na nepremičnini



Zemljišče na lokaciji Veliki Vrh, Cirkulane

ID oznaka parcele: parcela 463-108/4, k.o. Veliki Vrh

Ptuj, 24.04.2023

POVZETEK

Podatki nepremičnine

Zemljišče v naselju Veliki Vrh, v občini Cirkulane.

Obravnavamo zemljišče z ID oznako: parcela 463-108/4, k.o. Veliki Vrh. Najbližji naslov je Veliki Vrh 62c, Cirkulane.

Površina zemljišča znaša 1.029,00 m² (od tega znaša površina kmetijskega zemljišča 874,65 m² in 154,35 m² gozdnega zemljišča). Teren je pod minimalnim naklonom.

V naravi zemljišče predstavlja pretežno območje travnate površine, del zemljišče pa je poraslo z drevesi (gozd).

Lastnik nepremičnine

- Lastnik zemljišča z ID oznako: parcela 463-108/4, k.o. Veliki Vrh:
 - BILI GALEB d.o.o. za trgovinu in turizam u stečaju, Lovrečan Breg 80, Veliki Lovrenčan (Općina Cestica), Hrvatska (v deležu 1/1)

Pravno stanje

Iz ZK izpisa z ID oznako: parcela 463-108/4, k.o. Veliki Vrh, ni razvidne obremenitve lastninske pravice.

Dostop do nepremičnine

Dostop do nepremičnine z ID oznako: parcela 463-108/4, k.o. Veliki Vrh, je urejen preko zemljišča s parc. št.:

- 356/2, 463-Veliki Vrh, javno dobro

Dostop je pravno in fizično urejen.

Tržni potencial nepremičnine

Zadovoljivo število izvedenih transakcij, zadovoljiva ponudba. Slabša lokacija. Predvideni rok prodaje nepremičnine 6-9 mesecev.

Posebnost

Skladno pravnemu in fizičnemu pregledu nepremičnine posebnosti nismo zaznali.

Namen ocenjevanja

Za namen prodaje.

Podlaga vrednosti

Tržna vrednost, ki je po Mednarodnem standard ocenjevanja vrednosti (MSOV) definirana 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 čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Odstopanja od določil MSOV ni.

Datum ocenjevanja 24.04.2023

Tržna vrednost **1.300,00 EUR**

Ocenjevalec vrednosti ŠOŠTARIČ Tomaž, mag. gosp. inž.
Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin



(poslujemo brez žiga)

KAZALO

1	IZHODIŠČA	5
2	OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE.....	8
3	ANALIZA OKOLJA IN DEJAVNIKOV	13
4	ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA.....	19
5	METODOLOGIJA OCENJEVANJA VREDNOSTI	24
6	IZVEDBA OCENE VREDNOSTI.....	27
7	SKLEPNE UGOTOVITVE O OCENI VREDNOSTI.....	27
8	IZJAVA.....	34
9	ODLOČBA	35
10	LITERATURA IN VIRI.....	36

1 IZHODIŠČA

Izvajalec	Šoštarič Tomaž, mag.gosp.inž. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin
Naročnik in uporabnik poročila	ODVJETNIČKI URED JUGOSLAV PURAN, Josipa Jelačića 12, 43000 Bjelovar
Lastnik nepremičnine	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lastnik zemljišča z ID oznako: parcela 463-108/4, k.o. Veliki Vrh: <ul style="list-style-type: none"> ○ BILI GALEB d.o.o. za trgovinu in turizam u stečaju, Lovrečan Breg 80, Veliki Lovrenčan (Općina Cestica), Hrvatska (v deležu 1/1)
Pravno stanje	Iz ZK izpisa z ID oznako: parcela 463-108/4, k.o. Veliki Vrh, ni razvidne obremenitve lastninske pravice.
Upravna dovoljenja	/
Namen ocenjevanja	Za namen prodaje.
Podlaga vrednosti	Tržna vrednost, ki je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV) definirana 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 čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. Odstopanja od določil MSOV ni.
Datumi	Datum ocenjevanja 24.04.2023 Datum ogleda 24.04.2023 Datum poročila 24.04.2023
Obseg dela	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Izvedli smo ogled nepremičnine. ▪ Preverili smo pravno in fizično stanje nepremičnine. ▪ Pregledali smo javno dostopne evidence ter druge informacije povezane z nepremičnino. ▪ Proučili smo urbanistične, gradbene in prostorske dokumentacije na nepremičnino. ▪ Preučili smo gospodarske razmere, analizirali stanje slovenskega trga nepremičnin ter naredili kratko analizo davčnih predpisov. ▪ Analizirali smo izvedene posle nepremičnin in ponudbo podobnih nepremičnin za obravnavano lokacijo.

Splošne predpostavke

- Obseg dela je izveden na osnovi pridobljenih podatkov, ki so preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri.
- Poročilo je izdelano ob predpostavki, da so razkriti vsi podatki in informacije, ki bi lahko vplivali na oceno vrednosti ocenjevane nepremičnine. S strani izdelovalca poročila so bili podatki 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. Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.
- Predpostavlja se, da je pravno in fizično stanje nepremičnine na dan ocenjevanja in izdelave poročila enako kot na dan ogleda nepremičnine.
- Upoštevana je predpostavka, da so nepremičnine proste bremen, oseb in stvari.
- Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da ocenjevana nepremičnina ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da identificira takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo.
- V ocenjeni vrednosti ni upoštevan predpisan davek na promet nepremičnin v višini 2% oz. davek na dodano vrednost v višini 22% (razen pri novogradnjah).
- Plačilo za storitev v zvezi z izdelavo oceno tržne vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila.
- Ocena vrednosti ni izdelana za namene računovodskega poročanja.
- Poročilo je izdelano pod predpostavko, da so vsi podatki o nepremičnini, ki so bili pridobljeni s strani naročnika oz. lastnika nepremičnine, državnih oziroma občinskih inštitucij, uradnih evidenc ali strokovnih portalov, bodisi v pisni ali elektronski obliki, pravilni in točni.
- **OPOZORILO NAROČNIKU GLEDE RAZMER NA TRGU V ČASU PRIPRAVE OCENE VREDNOSTI:** v času priprave ocene vrednosti vlada na trgu negotovost zaradi posledic epidemije COVID-19. Trg nepremičnin na dan cenitve sicer nima znakov padca cen, prisotna pa je visoka stopnja negotovosti glede zanesljivosti ocen vrednosti v danem obdobju saj ni možno zanesljivo ugotoviti kakšen vpliv imajo izredni dogodki na (bodoče) tržno dogajanje. V danih

razmerah je zato priporočljivo vse analize, primerjave in sklepe interpretirati preudarno.

Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

- To poročilo ni namenjeno nadaljnji distribuciji in tudi ne uporabi v skrajšani obliki oziroma za noben drug namen in datum kot tisti, ki je opredeljen v tem poglavju, razen s posebnim pisnim soglasjem izdelovalca poročila.
- Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Sestavni del poročila je tudi izjava naročnika oz. uporabnika o točnosti posredovanih podatkov. Ocena vrednosti velja le ob podpisani izjavi.
- Izvajalec poročila ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, razen če se o tem dodatno ne dogovori z naročnikom poročila.

Metodologija ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti je izdelana v skladu s:

- Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS 106/2010), Sprememba Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti z dne 7.11.2012 in Sprememba Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti z dne 9.1.2015.
- Zakonom o revidiranju, Uradni list RS št. 65/08.
- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV).
- SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (ULRS, št. 48/18, 13. 07. 2018).
- SPS 4: Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013).
- Odstopanj od določil MSOV ni.

Poročilo

Poročilo je naročniku poslano v elektronski obliki.

Tržna vrednost

1.300,00 EUR

Ocenjevalec vrednosti

ŠOŠTARIČ Tomaž, mag. gosp. Inž.
Pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnine



2 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Lokacija nepremičnine

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v naselju Veliki Vrh, v občini Cirkulane. Lokacija nepremičnine je prometno urejena, dostopna in v območju potrebne infrastrukture.

Prikaz makro in mikro lokacije



Vir: Google.com.

Soseska

Zemljišče se nahaja v naselju Veliki Vrh, v občini Cirkulane. Soseska je urejena, obravnavamo območje podeželske poselitve. Prevladujejo kmetijska in gozdna zemljišča, z manjšimi kmetijami oz. vikendi. Vsa potrebna javna infrastruktura se nahaja v oddaljenosti cca. 5 km v Cirkulanah.

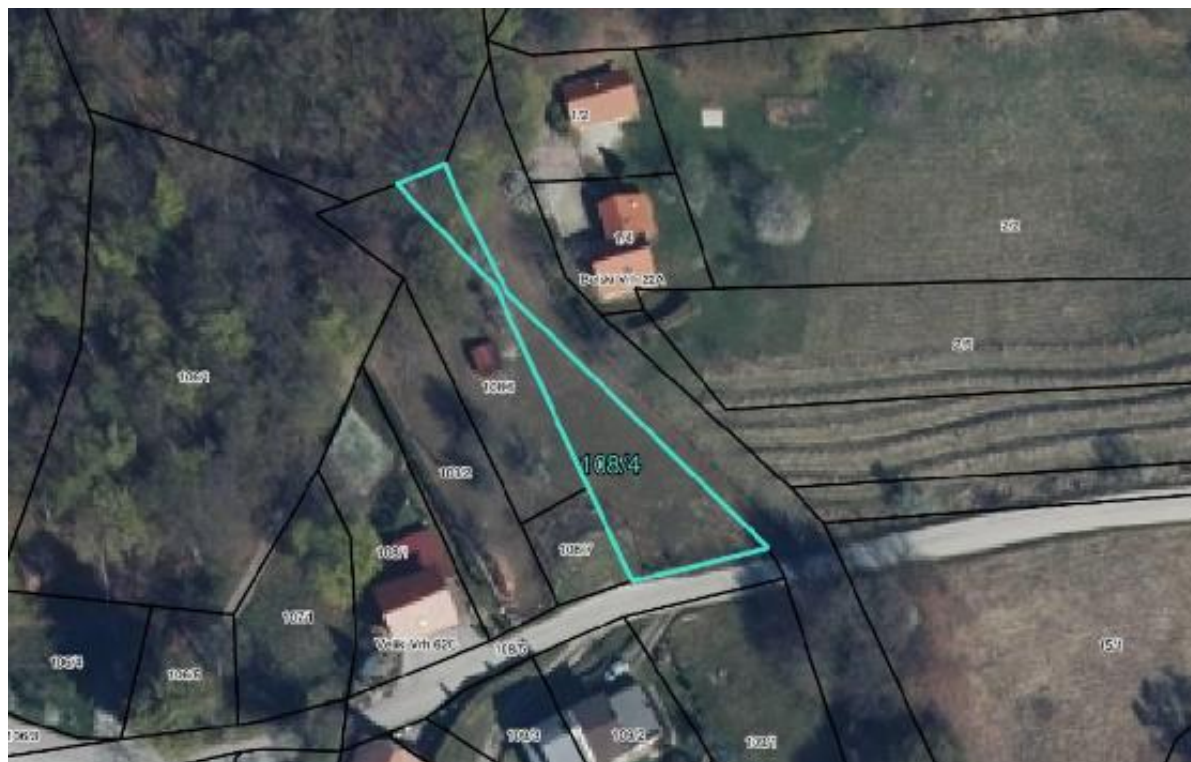
Lokacija

Naslov	/	Statistična regija	Podravska
Občina	Cirkulane	Upravna enota	Ptuj
Katastrska občina	463 - VELIKI VRH		

Označite ustrezno:

Lokacija	<input checked="" type="checkbox"/> podeželje	<input type="checkbox"/> predmestje	<input type="checkbox"/> mesto
Pozidanost	<input checked="" type="checkbox"/> do 25 %	<input type="checkbox"/> med 25 % in 75 %	<input type="checkbox"/> nad 75 %
Tip soseske:	<input checked="" type="checkbox"/> stanovanjska	<input type="checkbox"/> poslovna	<input checked="" type="checkbox"/> drugo
Oddaljenost javnih ustanov:	<input type="checkbox"/> do 1 km	<input type="checkbox"/> od 1 do 5 km	<input checked="" type="checkbox"/> nad 5 km
Oddaljenost trgovin:	<input type="checkbox"/> do 1 km	<input type="checkbox"/> od 1 do 5 km	<input checked="" type="checkbox"/> nad 5 km
Povpraševanje po primerljivih nepremičninah:	<input checked="" type="checkbox"/> manjše	<input type="checkbox"/> uravnoteženo	<input type="checkbox"/> večje
Rast cen:	<input type="checkbox"/> padajoča	<input checked="" type="checkbox"/> stabilna	<input type="checkbox"/> hitra
Običajni čas trženja:	<input type="checkbox"/> do 6 mesecev	<input checked="" type="checkbox"/> med 6 in 12 mesecev	<input type="checkbox"/> nad 12 mesecev

Izris parcele



Vir: eprostor.

Zemljišče

Zemljišče v naselju Veliki Vrh, v občini Cirkulane.

Obravnavamo zemljišče z ID oznako: parcela 463-108/4, k.o. Veliki Vrh. Najbližji naslov je Veliki Vrh 62c, Cirkulane.

Površina zemljišča znaša 1.029,00 m² (od tega znaša površina kmetijskega zemljišča 874,65 m² in 154,35 m² gozdnega zemljišča). Teren je pod minimalnim naklonom.

V naravi zemljišče predstavlja pretežno območje travnate površine, del zemljišče pa je poraslo z drevesi (gozd).

Dostop do zemljišča je pravno in fizično urejen.

Šifra ko:	Ime ko:	Parcelna številka:	ID znak:	Površina zemljišča:	Namenska raba v m ² :	Namenska raba:	Občina:	Upravna enota:
463	VELIKI VRH	108/4	parcela 463 108/4	1.029,00	874,65	druga kmetijska zemljišča	Cirkulane	Ptuj
					154,35	gozdna zemljišča		

Fotografije





3 ANALIZA OKOLJA IN DEJAVNIKOV

Analiza poslovnega okolja¹

Rast gospodarske aktivnosti evrskega območja je bila v prvi polovici leta 2022 še razmeroma ugodna (4,8 % medletno, desezonirano), zlasti zaradi hitrega okrevanja storitev in zasebne potrošnje po sprostitvi epidemičnih omejitev. Vojna v Ukrajini in z njo povezane gospodarske posledice z dodatnim strmim zvišanjem cen energentov ter hrane pa so povzročile močno poslabšanje kazalnikov zaupanja in skupaj z motnjami zaradi pandemije na Kitajskem okrepile pritiske v svetovnih dobavnih verigah, kar je močno zavrlo svetovno gospodarsko aktivnost. Evropske države, še posebej Nemčija, so zaradi velike odvisnosti od ruskih fosilnih goriv na gibanja na trgih energentov še posebej občutljive. Glede na razpoložljive podatke in kazalnike razpoloženja (PMI, ESI) se je gospodarska aktivnost v evrskem območju v tretjem četrtletju pričela ohlajati, napovedi mednarodnih institucij za prihodnje leto pa se znižujejo že od pomladi. Otežen dostop do energentov in zmanjševanje njihove porabe ter posledična negotovost, vpliv visoke inflacije na kupno moč gospodinjstev ter visokih stroškov na poslovanje podjetij, motnje v dobavnih verigah in zaostreni pogoji financiranja zaradi normalizacije denarne politike bodo nadalje ovirali rast. Hkrati je nekaj dejavnikov, ki bodo blažili te negativne vplive, zlasti odpornost trga dela, predvideno umirjanje inflacije, podpora iz mehanizma za okrevanje in odpornost ter še vedno velik presežek prihrankov. Za evrsko območje tako do konca leta predpostavljamo upočasnitev gospodarske rasti in v povprečju leta 2023 0,4-odstotno povečanje BDP, ki bo izhajalo predvsem iz rasti v drugi polovici prihodnjega leta. Te predpostavke spremljajo izrazita negotovost in močna negativna tveganja, zlasti povezana z zmanjšanjem dobave ruskega plina.

Rast cen življenjskih potrebščin se je do jeseni 2022 stopnjevala in se bo kljub predvideni upočasnitvi do konca leta ohranila na visoki ravni. Ob predpostavki umirjanja cenovnih pritiskov naj bi se dvema odstotkoma približala šele konec leta 2024. Rast cen življenjskih potrebščin je bila avgusta 11-odstotna in je bila široko osnovana, k njej pa so največ prispevali energenti in hrana. Ob okrepljenem povpraševanju, težavah v dobavnih verigah in pomanjkanju delovne sile ter povezanih pritiskih na rast plač, zlasti v nekaterih storitvenih dejavnostih, se je okrepila tudi rast cen neenergetskega industrijskega blaga in storitev. V nadaljevanju leta pričakujemo upočasnitev rasti cen življenjskih potrebščin, na kar bodo vplivali predvsem sprejeti ukrepi za blaženje posledic visokih cen energentov, visoka lanska osnova in tudi predvideno zmanjšanje trošenja gospodinjstev. Vse to bo vplivalo na 8,9- odstotno povprečno rast cen življenjskih potrebščin v letu 2022, ki se bo leta 2023 znižala na 6 %. V prihodnjem letu bo rast cen hrane in storitev ostala razmeroma visoka, prispevek cen energentov pa bo predvidoma nižji kot letos, vendar pa pri slednjem obstajajo velika tveganja. Leta 2024 bi se inflacija proti koncu leta lahko približala dvema odstotkoma, v povprečju leta pa bi bila 2,9- odstotna, ob vsaj delnem prelivanju višjih plač v rast končnih cen, še posebno pri storitvah, ki so manj izpostavljene mednarodni konkurenci. Ob tem predpostavljamo, da bodo dvigi obrestnih mer oz. normalizacija monetarne politike ECB v naslednjih letih prispevali k znižanju inflacije.

¹ Povzeto po UMAR: Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022.

Po desetih letih se je presežek tekočega računa leta 2022 prevesil v primanjkljaj, ki se bo ohranil tudi v letu 2023. Leta 2024 ob stabilizaciji cenovnih gibanj in okrevanju gospodarstva ponovno napovedujemo presežek. Letos bo k primanjkljaju tekočega računa največ prispevala blagovna menjava, kar bo, poleg višje realne rasti uvoza od izvoza blaga, zlasti posledica poslabšanih pogojev menjave. Letošnje visoke rasti cen energentov in drugih primarnih surovin ter cen industrijskih proizvodov namreč vplivajo na precej višjo rast uvoznih cen od izvoznih. V obdobju 2023–2024 se bo blagovni primanjkljaj ob razmeroma šibki rasti izvoza še nekoliko poglobil, saldo tekočega računa plačilne bilance pa naj bi bil leta 2024 ob rasti presežka v storitveni menjavi ponovno pozitiven.

Negotovost v mednarodnem okolju je velika, tveganja za napoved so pretežno negativna ter ostajajo močno odvisna od poteka vojne v Ukrajini in razmer na energetskih trgih, pa tudi epidemičnih razmer. Popolna zaustavitev dobave ruskega plina evropskim državam bi povišala cene energentov in vodila v izrazitejšo racionalizacijo, kar bi negativno vplivalo zlasti na industrijo, prizadelo pa bi tudi druge dejavnosti. Zaradi odvisnosti slovenskega gospodarstva od zunanjih dejavnikov, še posebej dostopnosti in cen energentov ter tujega povpraševanja, bi se v primeru zaostritve gospodarskih in energetskih razmer poslabšali tudi obeti za Slovenijo, predvsem v letu 2023. Močnejša recesija v Nemčiji in drugih pomembnih trgovinskih partnericah bi znižala tuje povpraševanje in slovenski izvoz, ob visokih cenah energentov bi bile izraziteje prizadete energetske intenzivne dejavnosti, v negotovem okolju bi upadle podjetniške investicije. Ocene vpliva popolne prekinitev dobave ruskega plina za države evrskega območja se gibljejo v razponu nekaj odstotnih točk. V kolikor bi do tega prišlo že letos ali v zimskih mesecih, bi bil učinek močnejši zaradi pritiska vhodnih stroškov energije in/ali dodatnih omejitev pri proizvodnji, saj na kratek rok hitro nadomeščanje ruskega plina v velikem obsegu ni mogoče. V primeru nižje rasti BDP v evrskem območju za od 2 do 2,5 odstotne točke zaradi zaostrovanja energetskih razmer bi bila tudi gospodarska rast v Sloveniji nižja od predvidene v osnovnem scenariju, in sicer za od 1,5 do 2 odstotnih točk, učinek v letu 2022 bi bil relativno manjši, saj bi vplival na gibanja le v zadnjem četrtletju. Višja bi bila tudi inflacija, kar bi ob krepitvi inflacijskih pričakovanj preko zahtev po povišanju plač lahko vodilo v plačno-inflacijsko spiralo. Če bi do tega prišlo na ravni evrskega območja, bi to lahko vodilo k hitrejšemu zaostrovanju monetarne politike z negativnim vplivom na posojilno in investicijsko aktivnost. Tudi pandemija koronavirusa še vedno ostaja pomembno negativno tveganje, zlasti v primeru pojava novih sevov, ki bi lahko resneje poslabšali zdravstvene razmere in zahtevali strožje zaježitvene ukrepe. To bi predvsem zaradi ničelne tolerance do covida-19 na Kitajskem poleg zaostritve razmer v Ukrajini lahko vodilo do dodatnih motenj v globalnih dobavnih verigah. Te bi se lahko okrepile tudi v primeru povečanih geopolitičnih napetosti na globalni ravni. Gospodarska rast pa bi bila lahko tudi višja od osrednje napovedi, in sicer v primeru stabilizacije cen energije ter robustnejše zasebne potrošnje, ki bi v večji meri izhajala iz prihrankov. Možna je tudi večja investicijska aktivnost zaradi pospešenega zmanjševanja odvisnosti od ruskih energentov in hitrejšega črpanja sredstev EU.

Analiza gospodarskih razmer

V Jesenski napovedi za leto 2022 predvidevajo 5,0-odstotno rast BDP. To je za 0,8 o. t. več kot v Pomladanski napovedi, predvsem zaradi višje rasti zasebne potrošnje v prvi polovici leta, ki jo je (ob visoki ravni zaposlenosti) nad pričakovanji spodbudila

potrošnja osebnih in s turizmom povezanih storitev, tudi v povezavi z unovčevanjem turističnih bonov. Prav tako so rast podpirali vladni ukrepi za blaženje posledic druginje. Višji od spomladi predvidenega je tudi prispevek spremembe zalog. Rast investicij ostaja v okviru pomladanskih pričakovanj, nižja pa bo rast v izvoznem delu gospodarstva. Po ugodnih gibanjih v prvi polovici leta do konca leta tako pričakujemo občutnejše umirjanje, kar že nakazuje poslabševanje kazalnikov zaupanja v poletnih mesecih. Zasebna potrošnja se je že v drugem četrtletju tekoče zmanjšala kot posledica upadanja kupne moči gospodinjestev, poslabšanih pričakovanj ter velike negotovosti. Zaupanje potrošnikov se poslabšuje že od maja in nakazuje nadaljevanje upada potrošnje za trajne dobrine v drugem polletju, ob nadaljevanju bolj racionalnega in varčnega obnašanja potrošnikov pa tudi upad potrošnje živil in pijač. Po izteku rokov za unovčevanje bonov (junija 2022) pričakujemo tudi znižanje potrošnje za gostinske in nastanitvene storitve doma, potrošnja za turistične storitve v tujini pa bo predvsem v tretjem četrtletju še ostala visoka. Ob letošnjem predvidenem realnem zmanjšanju bruto razpoložljivega dohodka bo del rasti zasebne potrošnje v letu 2022 izhajal tudi iz sredstev, privarčevanih med epidemijo, in manjšega tekočega varčevanja. Tudi investicijska aktivnost je bila v drugem četrtletju nižja kot v prvem, do konca leta ne pričakujemo njene močnejše krepitve. Investicije poslovnega sektorja poleg velike negotovosti omejujeta tudi naraščanje cen investicijskih dobrin in gradbenega materiala ter dvigovanje obrestnih mer. Pozitiven pa naj bi bil vpliv državnih in stanovanjskih investicij. Medletni rasti blagovnega izvoza in predelovalnih dejavnosti se umirjata še izraziteje kot domača potrošnja. Izvozna gibanja pomembno zaznamujejo upočasnjevanje rasti gospodarske aktivnosti v naših glavnih trgovinskih partnericah ter že dalj časa trajajoče motnje v dobavnih verigah in rastoči stroški, kar je vojna v Ukrajini še zaostila. Predelovalne dejavnosti bodo ob predvidenem umirjanju izvoznih naročil zlasti v zadnjem četrtletju tudi pod močnim vplivom zmanjšane porabe plina in elektrike ter visokih cen. V drugi polovici leta prav tako pričakujemo upočasnitev rasti storitvene menjave.

V letu 2023 se bo gospodarska rast, predvsem zaradi zaostrenih razmer v prvi polovici leta, občutno umirila, na 1,4 %, leta 2024 pa v odsotnosti šokov pospešila na 2,6 %. Rast zasebne potrošnje bo bistveno nižja kot letos, na to bodo vplivale še vedno visoke cene, ki bodo omejevale kupno moč, ter previdnost pri potrošnji za nenujne dobrine in storitve. Tudi investicijska aktivnost zasebnega sektorja bo ostala zadržana, saj bodo še naprej prisotne negotovost, visoke cene investicijskih dobrin in gradbenega materiala ter rast obrestnih mer. Podobno kot letos pa bodo pozitivno na raven investicijske aktivnosti vplivale državne investicije, spodbujene z zaključevanjem finančne perspektive 2014–2020 in sredstvi EU za okrevanje po epidemiji covida-19 (React-EU, NOO). V prvi polovici naslednjega leta bosta dodana vrednost predelovalnih dejavnosti in blagovni izvoz ostala pod vplivom šibkejše rasti tujega povpraševanja, zmanjšane porabe plina in še vedno visokih cen. Ob predvideni, ponovno nekoliko višji, rasti v trgovinskih partnericah bi v drugi polovici leta sledilo okrevanje. To bo leta 2024 poleg višje zasebne potrošnje (ob napovedani realni rasti bruto razpoložljivega dohodka) vplivalo na pospešitev gospodarske rasti (na 2,6 %). Rast investicijske aktivnosti se bo umirila, ključen bo vpliv izteka obdobja, ko lahko država črpa evropska sredstva iz finančne perspektive 2014–2020, zato se bodo državne investicije znižale.

Napoved gospodarske rasti

	2021	Jesenska napoved (september 2022)		
		2022	2023	2024
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	8,2	5,0	1,4	2,6
BDP, nominalna rast v %	11,0	10,9	7,0	5,4
BDP, v mrd EUR, tekoče cene	52,2	57,9	62,0	65,3
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	14,5	5,0	2,5	4,7
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	17,6	6,5	2,2	3,8
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	-0,8	-0,8	0,3	1,0
Zasebna potrošnja, realna rast v %	9,5	5,4	0,3	1,9
Državna potrošnja, realna rast v %	5,8	1,4	1,7	1,9
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	13,7	6,5	2,5	2,0
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	0,4	1,4	0,1	0,0

VIR: UMAR, Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022..

Gospodarska aktivnost evrskega območja

Gospodarska rast evrskega območja je bila v prvi polovici leta 2022 razmeroma solidna, v tretjem četrtletju pa se glede na razpoložljive kazalnike aktivnost poslabšuje. Rast gospodarske aktivnosti v evrskem območju je bila v prvi polovici letošnjega leta ob sprostitvi epidemičnih omejitev in visokih prihrankih gospodinjestev še razmeroma ugodna. Rast realnega BDP v evrskem območju je bila v prvem četrtletju 0,7-odstotna (medletno 5,4 %, oboje desez.), poganjali so jo neto izvoz in prispevki zalog, v drugem četrtletju pa ob okrepanju kontaktno intenzivnih storitev po sprostitvi epidemičnih omejitev 0,8-odstotna (medletno 4,1 %, desez.). Vojna v Ukrajini in z njo povezane gospodarske sankcije¹ pa so vplivale na dodatno strmo zvišanje cen energentov in hrane ter močno poslabšanje zaupanja in skupaj z zaprtji zaradi pandemije covida-19 na Kitajskem povečale motnje v svetovnih dobavnih verigah, kar je močno zavrlo svetovno gospodarsko aktivnost. Evrsko območje je zaradi velike odvisnosti od ruskih fosilnih goriv še posebej občutljivo na gibanja na trgih energentov, vse šibkejša svetovna gospodarska aktivnost pa zmanjšuje zunanje povpraševanje. Glede na razpoložljive kazalnike (PMI, ESI) se tako gospodarska aktivnost v evrskem območju in naših najpomembnejših trgovinskih partnericah ob vse bolj zaostrenih razmerah na energetske trgih v tretjem četrtletju kljub dobri poletni turistični sezoni ohlaja.

Mednarodne institucije v zadnjih napovedih predpostavljajo ohlajanje gospodarske rasti v naših trgovinskih partnericah tudi v prihodnjih četrtletjih. Pozitivno na gospodarsko aktivnost sicer delujejo odpornost trga dela, podpora iz mehanizma za okrepanje in odpornost ter še vedno velik presežek prihrankov. Za evrsko območje tako za letos na podlagi napovedi tujih institucij predpostavljamo 3,1-odstotno gospodarsko rast, ki bo predvsem rezultat ugodnih gibanj v prvi polovici leta. Otežen dostop do energentov ter posledična negotovost in zviševanje cen, vpliv visoke inflacije na kupno moč gospodinjestev, motnje v dobavnih verigah in zaostreni pogoji financiranja zaradi normalizacije denarne politike pa se bodo odrazili zlasti proti koncu letošnjega leta in v prvi polovici leta 2023, ko predvidevamo 0,4-odstotno gospodarsko rast evrskega območja, kar je manj od pomladanskih predpostavk. Ob slabenju vpliva

zaviralnih dejavnikov naj bi se rast leta 2024 okrepila, na 1,8 %. Napovedi so izpostavljene veliki negotovosti, ki izhaja zlasti iz razpoložljivosti energentov in njihovih cen.

Napoved glede gospodarske aktivnosti najpomembnejših trgovskih partneric

Realne stopnje rasti BDP, v %	2021	2022		2023		2024
		marec 2022	september 2022	marec 2022	september 2022	september 2022
EU	5,4	3,4	3,2	2,7	0,5	1,9
Evropsko območje	5,3	3,4	3,1	2,6	0,4	1,8
Nemčija	2,6	2,8	1,5	2,5	0,0	1,4
Italija	6,6	3,4	3,3	2,2	0,4	1,3
Avstrija	4,8	3,5	5,1	2,2	0,5	1,5
Francija	6,8	3,2	2,4	2,0	0,5	1,4
Hrvaška	10,2	4,3	6,5	3,0	1,5	2,5
Rusija	4,7	-8,0	-5,5	-2,0	-3,0	2,5

Vir: UMAR, Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022.

Zaposlenost

Zaposlenost je bila leta 2022 znatno višja kot leta 2021, brezposelnost pa nižja, v letu 2023 ob nižji gospodarski rasti pričakujemo bistveno manj intenzivno rast zaposlovanja in skromen upad brezposelnosti. Zaposlenost se je lani močno povečala ob okrepanju gospodarske aktivnosti. Rast se je nadaljevala v prvi polovici letošnjega leta do najvišjih ravni doslej, k čemur je zaradi pomanjkanja domače delovne sile veliko prispevalo zaposlovanje tujih delavcev. Glede na kratkoročni kazalnik pričakovanih zaposlovanj naj bi se rast zaposlenosti v drugi polovici leta ob umirjanju gospodarske aktivnosti upočasnila, v povprečju leta pa bo 3-odstotna. Število registriranih brezposelnih se bo nadalje znižalo in v povprečju leta znašalo okoli 57 tisoč. Rast zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta zlasti prihodnje leto precej umirila. Poleg gospodarskih razmer bodo na to vplivale tudi težave z razpoložljivostjo delovne sile ob demografskih gibanjih, ki zmanjšujejo obseg prebivalstva v starosti 15–64 let. Pri tem pa se bo participacija na trgu dela še naprej povečevala zlasti v starostnih skupinah 55–64 let in tudi 15–29 let, kjer je podpovprečna, pričakujemo pa tudi nadaljevanje zaposlovanja tujih delavcev.

	2021	Jesenska napoved (september 2022)		
		2022	2023	2024
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	1,3	3,0	0,8	0,7
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	74,3	57,1	54,4	52,8
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	7,6	5,8	5,5	5,3
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	4,7	4,2	4,1	3,9
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	6,1	2,2	6,0	4,5
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	4,1	-6,2	0,0	1,5
- zasebni sektor	4,1	-3,1	-0,8	2,1
- javni sektor	4,5	-10,6	1,5	0,5
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	6,8	1,9	0,7	2,0

Vir: UMAR, Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022.

Plače

Realna povprečna bruto plača je leta 2022 zaradi visoke inflacije in predvsem visoke osnove v javnem sektorju upadla, proti koncu obdobja napovedi pa se bo postopoma okrepila. V zasebnem sektorju bo letos ob pomanjkanju delovne sile, povečanju minimalne plače in drugih pritiskih s trga dela za ohranjanje rasti dohodka v okolju visoke inflacije povprečna bruto plača nominalno zrasla (za 5,5 %), realno pa padla (za 3,1 %). Padla bo tudi v javnem sektorju, kar je posledica prenehanja izplačevanja dodatkov, povezanih z epidemijo covida-19. To bo vplivalo na letošnjo nizko nominalno rast povprečne bruto plače (2,2 %) oziroma na razmeroma veliko znižanje realnih plač (–6,2 %). Rast plač se bo prihodnje leto kljub umirjanju gospodarske aktivnosti okrepila (nominalno za 6,0 %, realno pa bo stagnirala). Zaradi omejitev pri pridobivanju ustreznih kadrov in predvidene rasti minimalne plače v začetku prihodnjega leta se bo rast zvišala predvsem v zasebnem sektorju, v javnem pa bo na rast vplival zlasti predviden dogovor s sindikati.

Vir: UMAR, Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022

Inflacija

Cene življenjskih potrebščin bodo, po lansk deflaciji, letos in v naslednjih dveh letih ob predpostavki zmerne gospodarskega okrevanja medletno postopno rasle proti dvema odstotkoma. Cene življenjskih potrebščin so se lani v povprečju malenkost znižale predvsem zaradi medletno nižjih cen naftnih derivatov in električne energije. V drugih skupinah je bila ob nižji gospodarski aktivnosti rast cen umirjena, relativno višja je bila predvsem rast cen hrane, ki se je sicer proti koncu leta umirila. V prvih dveh mesecih letošnjega leta so cene ostale medletno nižje (za 0,8 %) večinoma zaradi nižjih cen energentov in poltrajnega blaga (obleke in obutve), kjer podobno kot pri cenah hrane opazimo spremembe v sezonskih gibanjih, na katere je vplivala epidemija. Pričakujemo, da bo v prihodnjih mesecih inflacija začela rasti, predvsem zaradi višjih cen energentov po lanskem močnem upadu. Večje povpraševanje ob odpiranju gospodarstva in dražje surovine bodo vplivale na krepitev cen hrane. Rast cen neenergetskega industrijskega blaga in storitev pa bo manj izrazita, saj se povečano povpraševanje v te cene prelije bolj postopoma. Vse to bo v povprečju letošnjega leta vplivalo na skupno 0,8-odstotno rast cen življenjskih potrebščin, ki se bo v naslednjem letu ob nadaljevanju gospodarskega okrevanja nekoliko okrepila (na 1,2 %). K rasti bodo poleg cen hrane prispevale tudi cene blaga in storitev, z izjemo storitev, katerih delovanje bo zaradi ukrepov za preprečevanje širjenja okužb še vedno omejeno in katerih rast pričakujemo po letu 2022.

Napoved inflacije

	2021	Jesenska napoved (september 2022)		
		2022	2023	2024
CENE IN EFEKTIVNI TEČAJ				
Inflacija (dec./dec.), v %	4,9	9,8	3,9	2,2
Inflacija (povprečje leta), v %	1,9	8,9	6,0	2,9
Realni efektivni tečaj – deflator stroški dela na enoto proizvoda	-1,8	-3,0	1,4	0,6
PREDPOSTAVKE				
Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partneric), realna rast v %	11,7	4,3	2,0	3,4
BDP v evrskem območju, realna rast v %	5,3	3,1	0,4	1,8
Cena nafte Brent v USD/sodček	70,7	103,1	89,5	83,9
Cene neenergetskih surovin v USD, rast	34,4	7,0	-4,0	-3,5
Razmerje USD za 1 EUR	1,184	1,058	1,022	1,022

Vir: Za leto 2021 SURS (2022), BS (2022), ECB (2022), EIA (2022); za obdobje 2022–2024 napoved UMAR.

Vir: UMAR, Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022.

4 ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA

Rezidenčne nepremičnine

V prvi polovici leta 2022 se je na slovenskem nepremičninskem trgu število realiziranih tržnih prodaj stanovanjskih nepremičnin nekoliko zmanjšalo, cene pa so ponovno rekordno zrasle. Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z drugim polletjem 2021 zmanjšalo za 3 do 4 odstotke. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je ostalo število transakcij s stanovanjskimi hišami več ali manj na enaki ravni. Število transakcij s stanovanji je bilo manjše na vseh območjih države, razen na Obali.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je na ravni države upadlo že drugo polletje zapored, kar kaže, da se zaradi visokih cen zemljišč in rasti cen gradbenih materialov povpraševanje po zazidljivih zemljiščih počasi ohlaja.

Cene rabljenih stanovanj so se na ravni države v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 zvišale za 12 odstotkov, stanovanjskih hiš pa za 8 odstotkov, kar je pomenilo najvišjo polletno rast cen stanovanj in hiš od leta 2007, ko smo cene začeli sistematično spremljati. Rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila predvsem posledica visoke rasti cen stanovanj v največjih mestih. V Mariboru, Celju in Kopru so cene stanovanj poskočile za okoli 15 odstotkov, v Kranju in Ljubljani pa za okoli 10 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta so poleg razmeroma velikega povpraševanja vplivali predvsem še vedno premajhna ponudba novogradenj, občutna rast gradbenih stroškov in visoke cene zemljišč za gradnjo.

Kaže sicer, da je slovenski nepremičninski trg že dosegel vrh nepremičninskega cikla in da prehaja v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga. Glede na to, da se je v Ljubljani že v drugi polovici leta 2021 število realiziranih transakcij s stanovanji zmanjšalo za skoraj 20 odstotkov, in da je v prvi polovici letošnjega leta prišlo do upada števila transakcij s stanovanji na ravni države, ki ga potrjujejo tudi preliminarni podatki za zadnje tri mesece, je tudi v bodoče pričakovati postopno podaljševanje časa prodaje in nadaljnji upad prodaje stanovanj in hiš, na vseh območjih države. Še posebno, ker se bo zaradi visokih cen nepremičnin, nadaljnega zviševanja obrestnih mer in dražitve stanovanjskih kreditov gotovo zmanjšalo tudi plačilno sposobno povpraševanje. V zadnjem času se že kažejo prvi znaki umirjanja cen stanovanj v največjih mestih. Ko pa bo ponudba novih stanovanj, ki so trenutno v gradnji, presegla plačilno sposobno povpraševanje in se bodo začele kopičiti zaloge neprodanih novih stanovanj, bodo začele padati tudi cene stanovanjskih nepremičnin. S kakšnim tempom naj bi se število transakcij zmanjševalo ter kdaj in za koliko naj bi začele padati tudi cene pa seveda še ni mogoče napovedati.

(vir: Polletno poročilo, GURS 2022).

Stanovanja

Za prvo polletje 2022 smo evidentirali skoraj 8.500 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin oziroma za 6 odstotkov manj kot v drugem polletju leta 2021. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo število kupoprodaj manjše za 4 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2020, ki je bilo prvo, ki ga je zaznamovala epidemija COVID-19, pa je

bilo večje za dobro četrtino. Ocenjujemo, da je po štirih polletjih rasti v prvi polovici leta 2022 prišlo do rahlega upada števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami ni bistveno zmanjšalo.

V prvem polletju leta 2022 so bile cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji na zgodovinsko najvišji ravni, medtem ko so cene zazidljivih zemljišč najvišjo raven dosegle že v prvem polletju 2019, od takrat pa bolj ali manj stagnirajo. Primat najvišjih cen stanovanj še vedno ohranja Ljubljana. Srednja cena rabljenega stanovanja se je v prvem polletju 2022 že povsem približala meji 4.000 €/m². Večina stanovanj se je sicer prodala po ceni med 3.500 in 4.500 €/m².

Povsod po državi so od leta 2019 cene stanovanj najbolj zrasle prav v prvem polletju leta 2022. Z izjemo Kranja z okolico, kjer so cene rekordno zrasle že v prvem polletju 2021 in Severne okolice Ljubljane, kjer so rekordno zrasle v drugem polletju 2021. Najbolj so v prvem polletju 2022 zrasle cene stanovanj v Mariboru (16 odstotkov) ter v Celju in na Obali (15 odstotkov). Le v Ljubljani in v Severni okolici Ljubljane je bila rast cen stanovanj v letošnjem prvem polletju podpovprečna, a še vedno razmeroma visoka. (vir: Polletno poročilo, GURS 2022).

Prikaz povprečnih cen stanovanj v obdobju 2019-2022

ANALITIČNO OBMOČJE	2019_II -2020_I	2020_I -2020_II	2020_II -2021_I	2021_I -2021_II	2021_II -2022_I
SLOVENIJA	3%	3%	8%	9%	12%
LJUBLJANA	1%	5%	6%	10%	10%
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	4%	1%	6%	11%	9%
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	3%	1%	11%	5%	12%
MARIBOR	0%	3%	10%	11%	16%
CELJE	5%	6%	10%	12%	15%
KRANJ Z OKOLICO	3%	4%	12%	7%	11%
OBALA	6%	0%	12%	2%	15%

Vir: GURS, 2022.

Stanovanjske hiše

Glede na evidentirano število transakcij za leto 2021 ocenjujemo, da je bilo realiziranih prek 7.000 prodaj stanovanjskih hiš. To pomeni, da je bila prodaja hiš rekordna od začetka sistematičnega spremljanja podatkov leta 2007. Vzrok za večjo prodajo hiš je povečano povpraševanje po hišah izven največjih mest, ki je deloma tudi posledica spremenjenih bivalnih preferenc kupcev zaradi epidemije. Prodaje samostojnih hiš so lani predstavljale 84 odstotkov vseh prodaj hiš, prodaje vrstnih hiš in tako imenovanih dvojčkov pa 16 odstotkov (vir: Letno poročilo, GURS 2021).

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, se je leta 2021 pri nas nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš. Cene hiš na ravni države so v letu 2021 presegle cenovni vrh iz leta 2008. Srednja cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2021 v Sloveniji znašala 110.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 3.000 evrov.

V prvem polletju 2022 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 136.000 evrov. V povprečju je bila prodana hiša velika 171 kvadratnih metrov in zgrajena pred skoraj petdesetimi leti, imela pa je nekaj več kot 700 kvadratnih metrov pripadajočega zemljišča.

Prikaz povprečnih cen stanovanjskih hiš v obdobju 2015-2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	6%	9%	10%	6%	4%	15%
Hiše	5%	4%	5%	4%	2%	13%

Vir: Letno poročilo GURS, 2021.

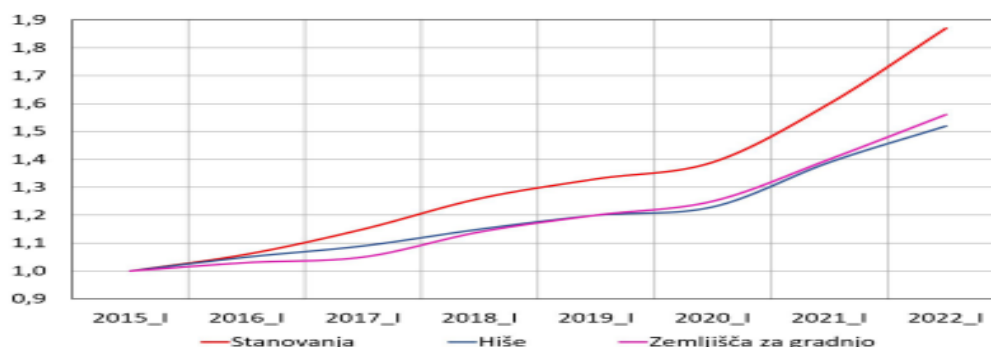
Zemljišča

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je na ravni države upadlo že drugo polletje zapored, kar kaže, da se zaradi visokih cen zemljišč in rasti cen gradbenih materialov povpraševanje po zazidljivih zemljiščih počasi ohlaja.

Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb je bilo v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 manjše za okoli 7 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 se je zmanjšalo za dobrih 12 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2020 pa je bilo večje za 58 odstotkov. Kljub še začasnim podatkom kaže, da je po večletnem obdobju rasti v prvi polovici leta 2022 prišlo do rahlega upada števila transakcij z zazidljivimi zemljišči. Ne glede na to je ostalo povpraševanje po zemljiščih za gradnjo večstanovanjskih stavb za tržno prodajo in hiš za lastno prebivanje še vedno zelo veliko.

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (družinska hiša, večstanovanjska stavba), 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.

Gibanje cen stavbnih zemljišč v Sloveniji, v obdobju 2015-2022



Vir: Polletno poročilo GURS, 2022.

Poslovne nepremičnine in trgovski lokali

V prvem polletju 2022 je bilo število evidentiranih kupoprodaj poslovnih nepremičnin v primerjavi z drugim polletjem 2021 manjše za 8 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za 14 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2020 je bilo število transakcij poslovnih nepremičnin večje za okoli 25 odstotkov. Upad trgovanja s poslovnimi nepremičninami v prvi polovici leta 2022 je predvsem posledica občutnega zmanjšanja števila transakcij s pisarnami, medtem ko se število transakcij z lokali ni bistveno zmanjšalo.

(vir: Letno poročilo, GURS 2020).

Prikaz število prodaj poslovnih nepremičnin v obdobju 2020-2022

	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
Poslovne nepremičnine skupaj	766	942	1.101	1.031	948
Pisarne	480	581	685	610	539
Lokali	286	361	416	421	409

Vir: Polletno poročilo GURS, 2022.

Proizvodne in industrijske nepremičnine

Uradna statistika ne spremlja transakcij s proizvodnimi in industrijskimi nepremičninami, ker so običajno zavedene v sistemu DDV, DURS in SURS pa spremljata le transakcije, ki podležejo davku na promet z nepremičninami. Zato ne razpolagamo z verodostojnimi podatki s tega segmenta trga nepremičnin. Industrijske nepremičnine vključujejo vse tipe in velikosti tovarn, proizvodnih prostorov, skladišč, pomožnih prostorov in obrtne delavnice. Pri nas se redko pojavljajo na prostokonkurenčnem trgu. Do prenosov lastništva industrijskih obratov prihaja večinoma v stečajnih in likvidacijskih postopkih ter pri prodajah in prevzemih celotnih podjetij, del pa tudi kot posledica končanja lizinga ali prodaje med povezanimi družbami, tako da sploh ne moremo v resnici govoriti o tržnih transakcijah. Izjema so podjetja v tuji lasti, pri katerih je po vzpostavitvi industrijskih con na Pomurskem, na področju industrijskih nepremičnin zaznati živahnejšo investicijsko in gradbeno dejavnost. Transakcij nad milijon evrov v zadnjih petih letih skoraj ni bilo oziroma jih lahko preštejemo na prste ene roke.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju Podravske regije, v obdobju od 01. 01. 2021 do decembra 2022, izvedenih 53 kupoprodajnih transakcij z industrijskimi nepremičninami, povprečne površine 876,70 m², povprečne cene 394,74 EUR/m² in s povprečnim letom izgradnje 1970. Pri tem opozarjamo, da so v analizi povprečne površine, povprečne cene in povprečnega leta izgradnje zajeti samo posli, ki so bili prodani v deležu 1/1, prav tako smo izločili ekstremne vrednosti (10 % spodnjih in zgornjih vrednosti).

Davčna analiza

Obdavčitev nepremičnin oziroma prihodkov, povezanih s prodajo ali oddajo nepremičnin v najem, pretežno obravnavata Zakon o davku na promet nepremičnin in Zakon o davku na dodano vrednost.

Analiza občine Cirkulane

Občina Cirkulane se razprostira v vzhodnem delu Haloz ob slovensko-hrvaški meji. Razgibana pokrajina je mozaik vinogradov, gozdov, travnikov in njiv. Najvišji vrh v občini je Vrbanjšak v Velikem Vrhu, ki doseže komaj 412 m n.v. Ob potokih je nekaj ravninskega sveta, ostalo so griči. Razgibano reliefno pokrajino sestavlja 13 naselij, od tega kar 6 naselij meji na Republiko Hrvaško. Med občinskimi znamenitostmi pa je najbolj prepoznaven grad Borl. Občina je bila ustanovljena leta 2006.

Statistični podatki za leto 2022 – občina Cirkulane in Slovenija

Statistika	Občina	Slovenija
Število prebivalcev	2374	2100126
Površina [km ²]	32,00	20.271,00
Skupni prirast prebivalcev (na 1000 prebivalcev)	-6,3	-0,9
Gostota prebivalstva [preb/km ²]	72,9	104,0
Povprečna starost prebivalcev	45,3	43,9
Povprečna mesečna bruto plača [EUR]	1.648	2.024
Število stanovanj, ocena stanovanjskega sklada (na 1000 prebivalcev)	2,1	1,9
Povprečna površina stanovanja, ocena stanovanjskega sklada [m ²]	152,00	136,00

Vir podatkov SiStat, analiza ARVID, pridobljeno dne 09.03.2023

Vir: SURS.

5 METODOLOGIJA OCENJEVANJA VREDNOSTI

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) poznajo tri glavne načine ocenjevanja vrednosti in sicer:

- način tržnih primerjav,
- na donosu zasnovan način,
- nabavnovrednostni način.

Način tržnih primerjav

Načeloma velja, da je način tržnih primerjav najboljši in najzanesljivejši način ocenjevanja vrednosti, v kolikor je na voljo veliko število verodostojnih transakcij primerljivih nepremičnin. Način predpostavlja, da je trg najboljši arbiter in da je vrednost ocenjevalne nepremičnine takšna, kot bi jo lahko dosegla na trgu, v kolikor je na trgu dovolj ponudbe in povpraševanja.

Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganja ali druge dejavnike (MSOV).

Način tržnih primerjav pozna le eno metodo in sicer metodo primerjave prodaj.

Metoda primerjave prodaj

Ocena vrednosti nepremičninskih pravic s pomočjo metode primerljive prodaje temelji na neposredni primerjavi ocenjevalne nepremičnine s podobnimi nepremičninami, ki so se nedavno prodale oziroma se prodajajo na trgu. Ker je na trgu zelo težko najti enako nepremičnino, še posebej tako, ki se je nedavno prodala, je treba izvesti postopek primerjave prodaj. Gre za postopek, kjer primerljive nepremičnine z izvedbo prilagoditev prevedemo v indikativno vrednost. To je vrednost, ki jo določimo primerljivim nepremičninam, kot če bi imele vse bistvene lastnosti ocenjevalne nepremičnine.

Pšunder in Torkar (2007) postopek ocenjevanja po metodi primerjave prodaj izvajata v štirih korakih:

- analiza trga in preučitev prodaje primerljivih nepremičnin,
- izbira primerljivih nepremični oz. enote primerjav,
- izvedba prilagoditev,
- sklep o oceni vrednosti.

Na donosu zasnovan način

Drugi način ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičnini je na donosu zasnovan način. Ta način obravnava nepremičnino kot naložbo oz. kot denar ustvarjajočo enoto. Njena vrednost je v odvisnosti od zaslužka, ki ga ustvari. Ocenjevalec vrednosti s pomočjo tega načina oceni bodoče koristi, ki naj bi jih ustvarila nepremičnine in jih s pomočjo razobrestenja prevede na današnjo vrednost nepremičnine. Večji kot je donos, večja je vrednost nepremičnine, ob predpostavki konstantnega tveganja (Appraisal Institute, 2008).

Vrenčur in Pšunder (2012) k na donosu zasnovanem načinu prištevata tri metode ocenjevanja vrednosti:

- metodo diskontiranega denarnega toka,
- metodo neposredne kapitalizacije (metodo kapitalizacije dobička),
- metodo množiteljev (multiplikatorjev).

Metoda diskontiranega denarnega toka

Pri tej metodi se predpostavlja, da nepremičnina neko omejeno obdobje ustvarja različne denarne tokove večinoma iz naslova najemnin ter da na koncu omejenega obdobja ostane neka preostala vrednost nepremičnine oz. zemljišča. S pomočjo zahtevane donosnosti oziroma zahtevane diskontne mere se denarne tokove in preostalo vrednost prevede na sedanjo vrednost, ki predstavlja ocenjevano vrednost nepremičnine.

»Metoda diskontiranih denarnih tokov je pretežno domena ocenjevalcev vrednosti podjetij, pri ocenjevanju vrednosti nepremičninskih pravic pa se uporablja izjemoma, za reševanje zahtevnejših primerov nepremičnin z izrazito spremenljivimi denarnimi tokovi« (Vrenčur in Pšunder, 2012).

Metoda neposredne kapitalizacije

Metoda neposredne kapitalizacije je poenostavljena različica metode diskontiranega denarnega toka. Vrenčur in Pšunder (2012) pravita »da je treba pri izpeljavi enačbe neposredne kapitalizacije uporabiti tri ključne predpostavke:

- stalnost zahtevane donosnosti in podredno donosnost netveganih naložb,
- stalnost (stanovitnost) donosov oz. denarnih tokov in
- trajnost poslovanja nepremičnine (ang. *going concern*).

Ob upoštevanju zgornjih predpostavk vrednost ocenjevane nepremičnine izračunamo kot razmerje med stanovitnim donosom oziroma dobičkom in zahtevano donosnostjo oziroma zahtevano mero kapitalizacije. Metoda neposredne kapitalizacije tako poteka v dveh korakih:

- določitev stanovitnega dobička,
- določitev mere kapitalizacije.

Stanovitni dobiček je pričakovani dobiček povprečnega leta. Izračunamo ga tako da od potencialnih prihodkov (potencialne najemnine in drugi prihodki nepremičnine) odštejemo odbitek za nezasedenost in neizterljivost dogovorjenih najemnin. Tako dobljene prihodke imenujemo tudi efektivni prihodki. Lastnik nepremičnine pa nima samo prihodkov, temveč tudi stroške. Tako od efektivne najemnine odštejemo tudi stalne in spremenljive stroške, ki jih lastnik nepremičnine plačuje in jih ni prevail na najemnika. Na koncu je treba odšteti še stroške povezane z manjšimi popravili oz. t. i. rezervacija za popravila. Gre za manjša popravila oziroma investicije, ki jih nosi lastnik nepremičnine.

Metoda množiteljev

Vrenčur in Pšunder (2012) pravita, da metode množiteljev izvirajo iz metode neposredne kapitalizacije oziroma iz metode diskontiranega denarnega toka. Metode

množiteljev razdelimo na metode tradicionalnih množiteljev in na metode množiteljev nekajletnih donosov.

Pšunder in Torkar (2007) navajata da je »postopek izračuna vrednosti nepremičnin po metodi množiteljev je naslednji:

- na podlagi analize primerljivih nepremičnin ocenimo letno tržno najemnino (ali prihodek ali čisti dobiček) za ocenjevano nepremičnino,
- z analizo primerljivih nepremičnin določimo množitelj, ki je najverjetnejši za izražanje pravega razmerja med vrednostjo in najemnino (ali drugo obliko donosa) za ocenjevano nepremičnino,
- najemnino (ali drugo obliko donosa) pomnožimo z množiteljem.

Rezultat je vrednost nepremičnine.«

Razliko med tradicionalnimi množitelji in množitelji nekajletnih donosov je v določitvi samih množiteljev. Tradicionalne množitelje je mogoče določiti le na podlagi tržne analize, množitelji nekajletnih donosov pa se praviloma določi iz mere kapitalizacije (Pšunder in Torkar, 2007).

Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način, podobno kot način tržnih primerjav, temelji na načelu nadomestitve oziroma substitucije. To pomeni, da preudarni kupec za ocenjevano nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kakor znašajo stroški izgradnje oziroma pridobitve enakovredne nepremičnine.

Uporaba tega načina ocenjevanje vrednosti je po mnenju Vrenčurja in Pšundra (2012) zelo primerna oziroma nujna v naslednjih primerih:

- pri pomanjkanju tržnih podatkov,
- za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah pri institucionalnih stavbah in stavbah za posebne namene,
- za zavarovalne namene,
- pri analizi najgospodarnejše uporabe zemljišča.

Nabavnovrednostni način ima le eno metodo – nabavnovrednostno metodo. Postopek ocenjevanja vrednosti po tej metodi se izvaja v naslednjih korakih (Vrenčur in Pšunder, 2012):

- oceni se vrednost zemljišča, kot da bi bilo nepozidano (z eno izmed metod za ocenjevanje vrednosti zemljišč),
- oceni se nadomestitvena (reprodukcijska) vrednost osnovnega objekta in pomožnih objektov ter ureditev zemljišča,
- nadomestitveno vrednost objekta, pomožnih objektov in zunanje ureditve se zmanjša zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalnega in ekonomskega zastaranja,
- vrednosti zemljišča prištejemo zmanjšano nadomestitveno vrednost osnovnega objekta, pomožnih objektov ter zunanje ureditve.

6 IZVEDBA OCENE VREDNOSTI

Glede na namen ocene vrednosti, obseg in razpoložljivost pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin, namembnosti in stanja nepremičnine smo se odločili, da pri oceni vrednosti obravnavane nepremičnine uporabimo način tržnih primerjav.

Način tržnih primerjav

Za izračun vrednosti ocenjevana nepremičnine po načinu tržnih primerjav uporabimo metodo primerjave prodaj.

Metoda primerjave prodaj

Pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin smo se osredotočili na transakcije z nepremičninami, ki so po svojem fizičnem stanju in izgradnji najbolj podobne obravnavani nepremičnini. Izvedemo analizo izvedenih prodaj in analizo ponudbe iz lastne baze in baze transakcij evidence trga nepremičnin (Trgoskop, GURS).

Ponudbene cene

Po razgovoru z več nepremičninskimi agenti (podjetje REMAX d.o.o.), in preverbo ponudbenih cen (nepremicnine.net) na dan ocenjevanja za podobne nepremičnine, na obravnavanem območju in širše, ugotovimo, da tovrstnih zemljiških parcel trenutno ni v ponudbi.

V sled navedenega analiziramo izvedene transakcije primerljivih nepremičnin, ki so predstavljene v nadaljevanju.

Izvedene transakcije – kmetijska zemljišča

Kriterij izbire so izvedene transakcije v obdobju od 01.01.2021 do 24.04.2023. Izvedena analiza pokaže, da je prodajna cena za m² kmetijske zemljišča, na podobni lokaciji v rangu od 0,4 €/m² do 2,25 €/m². Na odklon v ceni povečini vpliva mikrolokacija, naklon in površina zemljišča. Povprečna cena za obravnavane nepremičnine znaša 1,15 €/m².

Glede na pridobljene podatke in poznavanje delovanja trga prodaj za podobne nepremičnine na obravnavani lokaciji ugotavljamo, da je promet s tovrstnimi nepremičninami zadovoljiv.



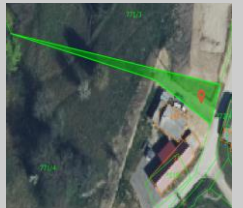
Podatki o primerljivih transakcijah kmetijskih zemljišč

ID posla	Vrsta posla	Datum sklenitve	Šifra KO	KO	Občina	Namenska raba	Podrobna namenska raba	Skupna površina (m ²)	Pogodbena cena	EUR / m ²
657712	ProTrg	27. 05. 2022	464	BELSKI VRH	ZAVRČ	Kmetijsko zemljišče	druga kmetijska zemljišča	161,00	200,00 €	1,24 €
647609	ProTrg	17. 03. 2022	463	VELIKI VRH	CIRKULANE	Kmetijsko zemljišče	druga kmetijska zemljišča	252,00	350,00 €	1,39 €
668527	ProTrg	22. 08. 2022	465	HRASTOVEC	ZAVRČ	Kmetijsko zemljišče	druga kmetijska zemljišča	259,00	100,00 €	0,39 €
672760	ProTrg	04. 10. 2022	473	BREZOVEC	CIRKULANE	Kmetijsko zemljišče	druga kmetijska zemljišča	157,00	150,00 €	0,96 €
662985	ProTrg	10. 07. 2022	473	BREZOVEC	CIRKULANE	Kmetijsko zemljišče	druga kmetijska zemljišča	3.288,00	1.644,00 €	0,50 €
673254	ProTrg	10. 10. 2022	465	HRASTOVEC	ZAVRČ	Kmetijsko zemljišče	druga kmetijska zemljišča	4.384,00	4.000,00 €	0,91 €
663093	ProTrg	23. 06. 2022	463	VELIKI VRH	CIRKULANE	Kmetijsko zemljišče	druga kmetijska zemljišča	2.421,00	3.500,00 €	1,45 €
654790	ProTrg	16. 05. 2022	463	VELIKI VRH	CIRKULANE	Kmetijsko zemljišče	najboljša kmetijska zemljišča	7.247,00	6.700,00 €	0,92 €
PR-552006	ProTrg	17. 06. 2021	465	HRASTOVEC	ZAVRČ	Kmetijsko zemljišče	druga kmetijska zemljišča	1.358,00	1.500,00 €	1,10 €
662987	ProTrg	17. 06. 2022	475	GRUŠKOVEC	CIRKULANE	Kmetijsko zemljišče	druga kmetijska zemljišča	79,00	100,00 €	1,27 €
582838	ProTrg	06. 10. 2021	471	PESTIKE	ZAVRČ	Kmetijsko zemljišče	najboljša kmetijska zemljišča	7.028,00	7.000,00 €	1,00 €
583378	ProTrg	07. 10. 2021	465	HRASTOVEC	ZAVRČ	Kmetijsko zemljišče	najboljša kmetijska zemljišča	5.300,00	8.000,00 €	1,51 €
642728	ProTrg	05. 01. 2022	473	BREZOVEC	CIRKULANE	Kmetijsko zemljišče	druga kmetijska zemljišča	1.864,00	3.100,00 €	1,66 €
582441	ProTrg	24. 06. 2021	463	VELIKI VRH	CIRKULANE	Kmetijsko zemljišče	druga kmetijska zemljišča	7.206,00	5.466,00 €	0,76 €
671769	ProTrg	02. 09. 2022	474	CIRKULANE	CIRKULANE	Kmetijsko zemljišče	najboljša kmetijska zemljišča	9.317,00	21.000,00 €	2,25 €
POVPREČJE										1,15 €

Vir: Valuer.

Glede na zbrane podatke in izvedene analize kot primerljive podatke o podobnih nepremičninah prikažemo v tabeli prilagoditev. Osredotočimo se na lokacijo, velikost, datum transakcije, orientiranost ipd.. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevanja nepremičnin.

Prilagoditvena tabela – kmetijski del zemljišča

Primerjalni kriteriji	Ocenjevano zemljišče	Prilagoditve					
		Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3	
							
		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
ID znak	parcels 463 108/4	663093		657712		647609	
Cena		3.500,00	1,45	200,00	1,24	350,00	1,39
Zaračunan DDV		Ne	0,00%	Ne	0,00%	Ne	0,00%
Čas prodaje		23. 06. 2022	0,00	27. 05. 2022	0,00	17. 03. 2022	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Korigirana cena			1,45		1,24		1,39
Lokacija	Cirkulane	CIRKULANE	0,00	ZAVRČ	0,00	CIRKULANE	0,00
	463 - VELIKI VRH	463 - VELIKI VRH		464 - BELSKI VRH		463 - VELIKI VRH	
	4	4		4		4	
	108/4	107/1,125,133		24/1		771/5	
		0,00%		0,00%		0,00%	
Oblika	nepravilna oblika	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Raba zemljišča	druga kmetijska zemljišča	druga kmetijska zemljišča	0,00	druga kmetijska zemljišča	0,00	druga kmetijska zemljišča	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Boniteta	44	65	0,00	45	0,00	43	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Površina zemljišča	874,65	2.421,00	0,00	161,00	0,00	252,00	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Dostop	urejen	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
Skupaj			1,45		1,24		1,39
Uteži			40,00%		30,00%		30,00%
Ocena	EUR/m ²	1,37					
Ocena	EUR	1.196,18					

Vir: lastni prikaz

Indikativna vrednost kmetijskega dela zemljišča po načinu tržnih primerjav:

<p align="center">Ocenjena vrednost nepremičninskih pravic na podlagi</p> <p align="center">načina tržnih primerjav zaokroženo znaša:</p> <p align="center"><u>1.200,00 EUR</u></p>
--

Izvedene transakcije – gozdna zemljišča

Kriterij izbire so izvedene transakcije v obdobju od 01.01.2021 do 24.04.2023. Izvedena analiza pokaže, da je prodajna cena za m² gozdnega zemljišča, na podobni lokaciji v rangi od 0,40 €/m² do 0,8 €/m². Na odklon v ceni povečini vpliva mikrolokacija, naklon in površina zemljišča. Povprečna cena za obravnavane nepremičnine znaša 0,50 €/m².

Glede na pridobljene podatke in poznavanje delovanja trga prodaj za podobne nepremičnine na obravnavani lokaciji ugotavljamo, da je promet s tovrstnimi nepremičninami zadovoljiv.

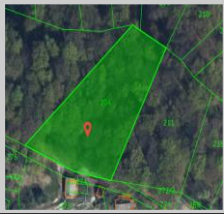


Podatki o primerljivih transakcijah gozdnih zemljišč

ID posla	Vrsta posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve	KO	Občina	Namenska raba	Podrobna namenska raba	Skupna površina	EUR / m ²
669076	ProTrg	1.500,00	25. 07. 2022	BELSKI VRH	ZAVRČ	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	3.687,00	0,41 €
PR-540669	ProTrg	2.500,00	22. 03. 2021	BREZOVEC	CIRKULANE	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	4.051,00	0,62 €
633389	ProTrg	1.466,00	26. 11. 2021	CIRKULANE	CIRKULANE	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	3.665,00	0,40 €
678990	ProTrg	100,00	14. 10. 2022	GRUŠKOVEC	CIRKULANE	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	2.249,00	0,04 €
583447	ProTrg	2.085,20	18. 08. 2021	CIRKULANE	CIRKULANE	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	5.213,00	0,40 €
661062	ProTrg	1.600,00	20. 04. 2022	GRADIŠČA	CIRKULANE	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	2.556,00	0,63 €
558592	ProTrg	370,00	11. 08. 2021	REPIŠČE	VIDEM	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	637,00	0,58 €
554682	ProTrg	3.800,00	29. 07. 2021	GRADIŠČA	CIRKULANE	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	6.606,00	0,58 €
668565	ProTrg	3.391,70	22. 08. 2022	REPIŠČE	VIDEM	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	5.218,00	0,65 €
658676	ProTrg	2.086,00	08. 06. 2022	MALI OKIČ	CIRKULANE	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	4.172,00	0,50 €
662253	ProTrg	4.282,85	19. 04. 2022	REPIŠČE	VIDEM	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	6.589,00	0,65 €
641098	ProTrg	6.800,00	28. 12. 2021	PARADIŽ	CIRKULANE	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	15.087,00	0,45 €
668282	ProTrg	6.890,00	08. 08. 2022	VAREJA	VIDEM	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	8.191,00	0,84 €
666710	ProTrg	4.000,00	23. 08. 2022	VELIKI OKIČ	VIDEM	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	8.325,00	0,48 €
PR-549476	ProTrg	5.000,00	03. 06. 2021	BELAVŠEK	VIDEM	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	11.021,00	0,45 €
678003	ProTrg	9.668,50	18. 11. 2022	SP. LESKOVEC	VIDEM	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	15.850,00	0,61 €
635017	ProTrg	8.000,00	27. 11. 2021	SP. LESKOVEC	VIDEM	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	14.065,00	0,57 €
638633	ProTrg	3.000,00	13. 01. 2022	MAJSKI VRH	VIDEM	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	3.617,00	0,83 €
PR-547165	ProTrg	5.996,40	15. 06. 2021	GRADIŠČE	VIDEM	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	14.991,00	0,40 €
662465	ProTrg	5.270,00	27. 06. 2022	LIUBSTAVA	VIDEM	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	11.704,00	0,45 €
628428	ProTrg	7.500,00	04. 10. 2021	VELIKA VARNICA	VIDEM	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	9.343,00	0,80 €
PR-532015	ProTrg	10.000,00	03. 02. 2021	VELIKA VARNICA	VIDEM	Gozdna zem.	gozdna zemljišča	15.597,00	0,64 €
POVPREČJE									0,54 €

Vir: Valuer.

Glede na zbrane podatke in izvedene analize kot primerljive podatke o podobnih nepremičninah prikažemo v tabeli prilagoditev. Osredotočimo se na lokacijo, velikost, datum transakcije, orientiranost ipd.. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevanja nepremičnin.

Prilagoditvena tabela – gozdni del zemljišča

Primerjalni kriteriji	Ocenjevano zemljišče	Prilagoditve					
		Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3	
							
		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
ID znak	parcela 463 108/4	669076		658676		661062	
Cena		1.500,00	0,41	2.086,00	0,65	1.600,00	0,82
Zaračunan DDV		Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00
Čas prodaje		25. 07. 2022	0,00	08. 06. 2022	0,00	20. 04. 2022	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Korigirana cena			0,41		0,65		0,82
Lokacija	Cirkulane	ZAVRČ	0,00	CIRKULANE	0,00	CIRKULANE	0,00
	463 - VELIKI VRH	464 - BELSKI VRH		482 - MALI OKIČ		461 - GRADIŠČA	
	3	3		3		3	
	108/4	204		293,300/1,301		520/4,520/10	
		0,00%		0,00%		0,00%	
Oblika	relativno pravilna	podobno	0,00	podobno	0,00	podobno	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Raba zemljišča	gozdna zemljišča	gozdna zemljišča	0,00	gozdna zemljišča	0,00	gozdna zemljišča	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Površina zemljišča	154,35	3.687,00	0,00	3.197,12	0,00	1.952,00	0,00
Skupaj			0,41		0,65		0,82
Uteži			20,00%		40,00%		40,00%
Ocena	EUR/m ²	0,67					
Ocena	EUR	103,45					

Indikativna vrednost gozdnega dela zemljišča po načinu tržnih primerjav:

<p align="center">Ocenjena vrednost nepremičninskih pravic na podlagi</p> <p align="center">načina tržnih primerjav zaokroženo znaša:</p> <p align="center"><u>100,00 EUR</u></p>
--

Izvedba prilagoditev

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

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic, ker pa gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah, prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: v vseh primerljivih cenah je upoštevana neto cena. DDV in DPN nista upoštevana v prodajni ceni. Prilagoditve ne izvedemo.
- Vrsta transakcije: primerljive nepremičnine so dejansko izvedeni posli.
- Časovna korekcija: pri datumu transakcije sem se oprl na letna poročila GURS-a in lastne analize, ter izvedel ustrezne prilagoditve glede na datum izvedene transakcije.
- Prodajni pogoji: v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile vse prodane na prostem trgu. Prilagoditve ne izvedemo.
- Lokacija: Obravnavana nepremičnina in vse primerljive se nahajajo na podobni lokaciji, in različni mikrolokaciji. Prilagoditev izvedemo.
- Dostop: pri vseh nepremičninah je dostop urejen na podoben način. Prilagoditve ne izvedemo.
- Velikost zemljišča: Na podlagi lastne analize smo ugotovili, da velikost zemljišča ne vpliva na vrednost. Prilagoditev ne izvedemo.
- Konfiguracija terena: Ocenjevana in prodana zemljišča so pretežno pod naklonom, zato prilagoditev ne izvedemo.
- Namembnost zemljišča: ocenjevano zemljišče in primerljiva zemljišča so podobne namembnosti (kmetijska oz. gozdna zemljišča).

Rekapitulacija:

Skupna ocenjena vrednost nepremičninskih pravic na zemljišču s parc. št. 108/4, k.o. 463-VELIKI VRH, na podlagi načina tržnih primerjav

zaokroženo znaša:

1.300,00 EUR

7 SKLEPNE UGOTOVITVE O OCENI VREDNOSTI

Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti pravic na nepremičnini za namen prodaje.

Podlaga vrednosti je tržna vrednost, ki je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV) definirana 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 čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Za potrebe ocene vrednosti obravnavane nepremičnine smo preverili uporabnost vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti, ter glede na namen ocenjevanja, tip nepremičnine, razpoložljive podatke uporabili način tržnih primerjav.

Upoštevajoč analizo pridobljenih podatkov in druge ugotovitve, upoštevanje namena ocenjevanja in značilnosti ocenjevane nepremičnine je najverjetnejša tista vrednost do katere pridemo na podlagi zadostnih in kvalitetnih podatkov.

Glede na namen izdelave ocene vrednosti, smo kot najprimernejšo in najustreznejšo vrednost ocene nepremičninskih pravic izbrali vrednost pridobljeno na osnovi načina tržnih primerjav.

Način tržnih primerjav	1.300,00 EUR
Na donosu zasnovani način	/
Nabavnovrednostni način	/

Končno oceno vrednosti na dan 24.04.2023 smo privzeli kot zaokroženo indikacijsko vrednost ocenjeno s pomočjo ene indikacijske vrednosti:

TRŽNA VREDNOST	1.300,00 EUR
-----------------------	---------------------

V Mariboru, 24.04.2023

ŠOŠTARIČ Tomaž
Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin



8 IZJAVA

Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja SPS2 in MSOV

Tomaž Šoštarič, podpisnik tega poročila, pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti obravnavane nepremičnine,
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko,
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti,
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri 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 pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva,
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal 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 bila posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja,
- 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.
 - nisem povezan (niti moji sorodniki) s kreditnim procesom v banki, odločanjem o kreditu ali odobravanjem kredita.
 - na opravljeno oceno vrednosti ni vplivala kreditojemalčeva sposobnost odplačevanja posojila.
 - nimam dejanskega ali drugega nasprotja interesov v zvezi izvedbe ocene vrednosti nepremičnine.
 - nimam nobene neposredne ali posredne lastninske pravice na nepremičnini.
 - nisem povezan s kupcem ali prodajalcem nepremičnine.

Šoštarič Tomaž

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin



9 ODLOČBA

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

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

Številka: DON-1/21-205

Datum: 29. 3. 2021

Na podlagi 16. in 90. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K in 84/18) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 29. 3. 2021 izdal

ODLOČBO.

TOMAŽU ŠOŠTARIČU, rojenemu 20. novembra 1988 v Mariboru, stanujočemu na Ptuju, Grajena 21a,

se izda

DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBlašČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Tomaž Šoštarič je 1. 2. 2021 vložil zahtevek za izdajo dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz predloženih dokazil je razvidno, da Tomaž Šoštarič izpolnjuje pogoje iz prvega odstavka 90. člena Zakona o revidiranju, zato mu Slovenski inštitut za revizijo podeljuje dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

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

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vloži stranka tožbo v upravnem sporu 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.

Taksa po tarifni številki 1 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 1. 2. 2021.

Postopek vodila:

Barbara Prefec

Vročeno:

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

Dr. Samir Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

 **SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO**
Ljubljana, Dunajska cesta 106

10 LITERATURA IN VIRI

Appraisal Institute. (2008). *The Appraisal of Real Estate (13th ed.)*. Chicago, IL.

Davčna uprava Republike Slovenije. (2018, februar 20). Stopnja davka od premoženja.

Geodetska uprava Republike Slovenije. (2015-2020). *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leta 2015-2020*.

Google Maps. (2020).

International Valuation Standards Council. (2020). *International Valuation Standards 2020*. London: IVSC. Slovenski prevod *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2020*.

Pšunder, I. in Cirman, A. (2011). *Diskontna mera pri uporabi metod, ki temeljijo na diskontiranem denarnem toku, za potrebe analize nepremičninskih naložb in vrednotenja nepremičnin*. Geodetski vestnik, 55/3, 546-560.

Pšunder, I., Kern J., Kavšek K. (2018). Določanje mere kapitalizacije. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

Kebrič, I., Šturm J., (2018). Ocenjevanje netvegane mere donosa – ocenjevanje vrednosti nepremičnin. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

Pšunder, I. in Torkar, M. (2007). *Vrednost nepremičninskih pravic*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

Trgoskop (2020). Dostopno na: <http://www.trgnepremicnin.si/sl/trgoskop>.

Urad za makroekonomske analize in razvoj. (2020). *Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2020*.

Vrenčur, R. in Pšunder, I. (2012). *Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1-UPB3). (2011). Uradni list RS št. 13/11-UPB3, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12. Dostopno na: <http://www.uradni-list.si/>

Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2). (2006). Uradni list RS št. 117/06. Dostopno na: <http://www.uradni-list.si/>

Zakon o davku na nepremičnine (ZDavNepr). (2013). Uradni list RS št. 101/2013. Dostopno na: <http://www.uradni-list.si/>

Izjava naročnika o točnosti posredovanih podatkov

V imenu naročnika POROČILA O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

izjavljamo da:

- smo pooblaščenemu ocenjevalcu vrednosti nepremičnin posredovali pravilne in točne podatke o ocenjevani nepremičnini,
- smo pooblaščenemu ocenjevalcu vrednosti nepremičnin razkrili vse podatke in dokumente, ki bi lahko materialno vplivale na finančno-premoženjski položaj ocenjevane nepremičnine.

Podpis naročnika:

Kraj in datum:

Zemljiškoknjižni izpisek



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 21.4.2023 - 11:51:31

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 463 108/4
katastrska občina 463 VELIKI VRH **parcela** 108/4 (ID 2442471)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 22106355
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2667584000
firma / naziv: BILI GALEB d.o.o. za trgovinu in turizam u stečaju
naslov: Lovrečan Breg 80, Veliki Lovrenčan (Općina Cestica) HRVAŠKA, Hrvaška
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



ŠOŠTARIČ Tomaž

Pooblaščen ocenjevalec
vrednosti nepremičnin

NESTING, nepremičninske storitve
Ul. 25. Maja 12
2250 Ptuj

M 041 959 458
E tomaz@nesting.si
W www.nesting.si