

1 NASLOVNA STRAN



PREDMET POROČILA:

Predmet ocenitve so prostori gasilskega doma z ID dela stavbe 457-393-2, na naslovu Podlehnik 9, Podlehnik.

NAMEN OCENE VREDNOSTI:

Ocena tržne vrednosti nadrejene (lastninske) pravice za namen nadaljnjih poslovnih odločitev lastnika.

LASTNIK NEPREMIČNINE:

Občina Podlehnik, Podlehnik 9, 2286 Podlehnik.

NAROČNIK POROČILA:

Občina Podlehnik, Podlehnik 9, 2286 Podlehnik.

CENILKA:

Sodna cenilka za gradbeništvo-nepremičnine mag. Lidija Kavalar, univ.dipl.inž.gr., Ul. heroja Staneta 18, Maribor.

DATUM OCENE VREDNOSTI:

23.10.2026

DATUM POROČILA:

23.10.2026

DATUM OGLEDA:

23.10.2026 in 30.03.2023

2 POVZETEK

Občina Podlehnik
Podlehnik 9
2286 Podlehnik

ZADEVA: Ocena vrednosti nadrejene (lastninske) pravice na prostorih gasilskega doma z ID dela stavbe 457-393-2, na naslovu Podlehnik 9, Podlehnik.

Na osnovi vašega naročila sem izvršila oceno vrednosti nadrejene (lastninske) pravice na omenjeni nepremičnini, skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti interesa do nadrejen lastninske pravice na tej posesti **za namen nadaljnjih poslovnih odločitev**.

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

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

Predmetna nepremičnina obsega prostore gasilskega doma z ID dela stavbe 457-393-2, na naslovu Podlehnik 9, Podlehnik, v skupni izmeri 352,70 m².

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

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

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi omejitvenih pogojev je moje mnenje, da tržna vrednost na dan 23.10.2026 znaša:

Tržna vrednost prostorov gasilskega doma z ID dela stavbe 457-393-2, na naslovu Podlehnik 9, Podlehnik na dan 23.10.2026 znaša zaokroženo:

160.000,00 €

Sodna cenilka za gradbeništvo-nepremičnine:
mag. Lidija KAVALAR, univ. dipl. inž. grad.



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

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

S spoštovanjem,

GIM OV, Lidija Kavalár s.p.:



Maribor, 23.10.2026

3 VSEBINA

1	NASLOVNA STRAN	1
2	POVZETEK	2
3	VSEBINA	4
4	IZHODIŠČA.....	5
4.1	Podatki o izvajalcih.....	5
4.2	Podatki o naročniku.....	5
4.3	Podatki o lastniku nepremičnine	5
4.4	Uporabnik poročila	5
4.5	Osnovni podatki o nepremičnini	5
4.6	Dostop.....	5
4.7	Pravna identifikacija nepremičnine.....	5
4.8	Upravna dovoljenja in skladnost gradnje	5
4.9	Premisa vrednosti	6
4.10	Namen ocenitve nepremičnine.....	6
4.11	Podlaga vrednosti	6
4.12	Valuta ocenjevanja vrednosti	6
4.13	Datumi povezani z ocenjevanjem vrednosti.....	6
4.14	Vrste in obseg dela, izbrani pristopi vrednotenja ter morebitne omejitve	6
4.15	Viri podatkov in informacije.....	9
4.16	Omejitveni pogoji, predpostavke in posebne predpostavke	9
4.17	Razkritja in izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja	11
5	PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE	12
5.1	Identifikacija nepremičnine	12
5.2	Opis ocenjevanje nepremičnine.....	13
5.3	Površine nepremičnin.....	14
6	ANALIZA PODATKOV	15
6.1	Analiza soseske in lokacije ter trga nepremičnin.....	15
6.1	Davčna analiza	42
6.2	Urbanistični predpisi.....	46
6.3	Analiza najgospodarnejše uporabe zemljišča	47
7	NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI	49
7.1	Izhodišča	49
7.2	Ocenjevanje vrednosti po na donosu zasnovanem načinu	49
8	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI.....	67
9	LITERATURA IN VIRI	68
10	IZJAVA CENILKE	69
11	IZJAVA NAROČNIKA	70
12	KVALIFIKACIJE CENILKE	71
13	PRILOGE	72

4 IZHODIŠČA

4.1 PODATKI O IZVAJALCIH

Cenilno poročilo je izdelala sodna cenilka za gradbeništvo-nepremičnine mag. Lidija Kavalar, univ. dipl. inž. gradb., Ul. heroja Staneta 18, Maribor.

4.2 PODATKI O NAROČNIKU

Naročnik poročila je Občina Podlehnik, Podlehnik 9, 2286 Podlehnik.

4.3 PODATKI O LASTNIKU NEPREMIČNINE

Lastnica ocenjevanе nepremičnine je Občina Podlehnik, Podlehnik 9, 2286 Podlehnik.

4.4 UPORABNIK POROČILA

Uporabnik poročila je Občina Podlehnik, Podlehnik 9, 2286 Podlehnik.

4.5 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Predmetna nepremičnina obsega prostore gasilskega doma z ID dela stavbe 457-393-2, na naslovu Podlehnik 9, Podlehnik, v skupni izmeri 352,70 m².

4.6 DOSTOP

Dostop do ocenjevanе nepremičnine je iz javne ceste s parc. št. 814/42, k.o. 457-Podlehnik v lasti Občine Podlehnik, Podlehnik 9, 2286 Podlehnik, preko zemljišča s parc. št. 290/7, k.o. 457-Podlehnik v lasti Občine Podlehnik, Podlehnik 9, 2286 Podlehnik (vknjižena stavbna pravica).

4.7 PRAVNA IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Plombe: ni vpisov.

Pravice in pravna dejstva v korist vsakokratnega lastnika: Da - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini:

1. vrsta pravice:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	83/500
na nepremičnini:	katastrska občina 457 PODLEHNIK stavba 393 (ID 7559199)
ID pravice	24947319

Zaznambe: ni vpisov.

4.8 UPRAVNA DOVOLJENJA IN SKLADNOST GRADNJE

Za gradnjo objekta je bilo izdano Gradbeno dovoljenje št. 351-1256/2013-12 (04068), izdano dne 21.03.2014, pravnomočno dne 03.04.2014, izdajatelja UE Ptuj in Uporabno dovoljenje št. 351-866/2015-6 (04068), izdano dne 15.10.2015, izdajatelja UE Ptuj. V zemljiški knjigi na zemljišču pod stavbo s parc. št. 289/17, k.o. 457-Podlehnik ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. členom GZ-1.

Izvedla sem preveritev v skladu s 4. točko 107. člena, ki nalaga upravljavcem, notarjem, pooblaščenim inženirjem s področja geodezije in drugim osebam javnega ali zasebnega prava ter drugim organom, pristojnim za izvedbo dejanj iz prvega odstavka

tega člena, da morajo pred njihovo izvedbo preveriti, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 108. členom tega zakona, o zaznambi opozoriti stranko in izvedbo dejanja odkloniti, razen če so dejanja dovoljena na podlagi tega zakona.

4.9 PREMISA VREDNOSTI

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

4.10 NAMEN OCENITVE NEPREMIČNINE

Namen ocenitve je ugotoviti tržno vrednost nadrejene (lastninske) pravice na nepremičnini, ki bo uporabniku poročila služila za namen nadaljnjih poslovnih odločitev. Upoštevajo se MSOV: MSOV 400 – Pravice na nepremičninah.

4.11 PODLAGA VREDNOSTI

Glede na namen ocenjevanja vrednosti izberem podlago vrednosti po MSOV 102 - Tržna vrednost. Vrednost je ocena najverjetnejšega denarnega nadomestila za delež v sredstvu ali ekonomskih koristi posedovanja deleža v sredstvu, upoštevaje definirano podlago vrednosti.

4.12 VALUTA OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocena vrednosti je pripravljena v evrih.

4.13 DATUMI POVEZANI Z OCENJEVANJEM VREDNOSTI

Datum ocene vrednosti:	23.10.2026
Datum izdelave poročila:	23.10.2026
Datum ogleda nepremičnine:	23.10.2026 in 30.03.2023

4.14 VRSTE IN OBSEG DELA, IZBRANI PRISTOPI VREDNOTENJA TER MOREBITNE OMEJITVE

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem s postopki, kot so pregled, poizvedovanje, izračunavanje in analiza, zbrala zadostne dokaze, da je zagotovljena ustrezna podpora za ocenjevanje vrednosti.

Izvedla sem naslednje:

- pregledala sem dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika),
- opravila ogled nepremičnine,
- proučila sem omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.

Zbrala, preverila, analizirala in uskladila sem:

- potrebne dokaze za preveritev pravic na nepremičninah in vseh pomembnih povezanih pravic,
- informacije o površini nepremičnine, ki sem jih pridobila iz katastra nepremičnin, Geodetske uprave RS, izmer ob ogledu in podatkov naročnika,
- informacije o natančnem opisu in stanju nepremičnine, ki sem jih pridobila iz katastra nepremičnin, Geodetske uprave RS in podatkov naročnika,
- opravljene raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov,
- informacije za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj,
- potrebna zakonska dovoljenja oz. morebitne omejitve rabi posesti oz. nepremičnine,
- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine,
- podatke o namenski rabi zemljišča in prostorsko dokumentacijo,
- podatke o realiziranih in ponudbenih najemninah poslovnih prostorov in objektov.
- primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno mere kapitalizacije,
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopenj nezasedenosti in neizterljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine,
- primerljive podatke, ki so uporabni za izračun,
- stanje na trgu nepremičnin v Republiki Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina.

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

Prva raven:

a) Zakon o revidiranju (Uradni list RS, 65/08);

Avtentična razlaga določb zakona o revidiranju,

b) Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV);

c) Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi;

č) Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti

- ✓ SPS 1: Ocenjevanje vrednosti podjetij (Uradni list RS, št. 106/13);
- ✓ SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18, 13.07.2018);
- ✓ SPS 3: Ocenjevanje vrednosti strojev in opreme ter ostalih premičnin (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);

- ✓ SPS 4: Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- ✓ SPS 5: Dajanje mnenja pooblaščenega ocenjevalca vrednosti podjetij v zvezi s 146. členom Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFIPIPP) (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- ✓ SPS 6: Način izvajanja Uredbe o izvajanju ukrepov za stabilnost bank (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- ✓ SPS 7: Pregled poročil ocenjevalcev vrednosti (Uradni list RS, št. 18/14, 14.3.2014)
- ✓ SPS 8: Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje (Uradni list RS, št. 48/2018 z dne 13.07.2018).
- ✓ SPS 9: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin za zavarovano posojanje na podlagi preudarno konservativnih meril ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 7/2025 z dne 07.02.2025).

d) Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

Druga raven:

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

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

b) Pojasnila strokovnega sveta Inštituta za revizijo:

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

c) Navodila Strokovnega sveta Inštituta

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

d) Metodološka gradiva in priročniki Inštituta.

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

Tretja raven:

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

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

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

- Način tržnih primerjav
- Na donosu zasnovan način
- Nabavnovrednostni način

V danem primeru sem pri ocenjevanju uporabila naslednji način:

- ✓ na donosu zasnovan način.

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

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

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

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

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

4.15 VIRI PODATKOV IN INFORMACIJE

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

4.16 OMEJITVENI POGOJI, PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE

To poročilo sloni na naslednjih predpostavkah in posebnih predpostavkah:

- Poročilo lahko uporabnik uporablja izključno za namen nadaljnjih poslovnih odločitev.
- Površina je povzeta po podatkih GURS, katastrski vpis je izveden.
- Poročilo je pripravljeno pod predpostavko, da je na dan priprave poročila in na dan ocenjevanja nepremičnina v enakem stanju kot na datum ogleda.
- Vse vrednosti v poročilu so brez davka.

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

- Cenilno poročilo je izdelano v elektronski obliki in velja kot originalno podpisan in žigosan izvod cenitvenega poročila.
- Avtorske pravice so zavarovane.

4.17 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.

5 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

5.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Predmetna nepremičnina obsega prostore gasilskega doma z ID dela stavbe 457-393-2, na naslovu Podlehnik 9, Podlehnik, v skupni izmeri 352,70 m².

STAVBA

Katastrska občina:	457 PODLEHNIK
Številka stavbe:	393
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe:	2.605,5 m ²
Število etaž:	4
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	0
Število poslovnih prostorov:	11
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	229,4 m
Najvišja višinska kota stavbe:	242,6 m
Karakteristična višina stavbe:	229,4 m
Leto izgradnje stavbe:	2015
Material nosilne konstrukcije:	kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Da
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Da
Priključek na omrežje plinovoda:	Ne
Oznaka gradbene parcele:	/
Vrsta gradbene parcele:	/
Parcele na gradbeni parceli:	/
Parcele na območju stvarno pravnih pravic brez geometrije:	/
Pripadajoča skupna gradbena parcela:	/

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
457 PODLEHNIK	289/17	1.314 m ²	1.314 m ²

Naslovi stavbe

Podlehnik, Podlehnik 9

DEL STAVBE

Številka dela stavbe:	2
Naslov:	Podlehnik, Podlehnik 9, 2
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	2
Status:	Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba:	del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče
Uporabna površina:	352,7 m ²
Neto tlorisna površina:	352,7 m ²
Številka etaže:	1
Številka etaže glavnega vhoda:	1
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Da
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Da
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
poslovni prostor	352,7 m ²

Sestavine dela stavbe: /

Upravljalci dela stavbe: /

Lastništvo dela stavbe

tip lastnika	naziv	sedež	matična številka /nepremičnina	delež
P - pravi lastnik	OBČINA PODLEHNIK	Podlehnik 9, 2286 Podlehnik	1358278000	1/1

5.2 OPIS OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Predmetna nepremičnina obsega prostore gasilskega doma z ID dela stavbe 457-393-2, na naslovu Podlehnik 9, Podlehnik, v skupni izmeri 352,70 m².

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v poslovni stavbi, ki je bila po podatkih GURS zgrajena leta 2015. Večnamenski kulturno turistični Center sestavljajo sledeči glavni sklopi: večnamenska dvorana z pripadajočimi prostori, prostori za gasilsko dejavnost, prostori za namene splošnega zdravnika in zobozdravnika (ambulantni del), prostori za delovanje društev, prostori občinske uprave in skupni prostori z večnamensko avlo. Objekt je v ocenjevanem delu etažnosti P+delno medetaža. V osnovi je objekt etažnosti P+1+M delno, objekt je sestavljen iz treh glavnih volumnov, ki jih na SV strani povezuje prostor avle. Strehe nad osnovnimi volumni so simetrične dvokapnice in streha z minimalnim naklonom krita s PVC izolacijsko membrano (dvorana). Daljša stranica v smeri N - SZ je vzporedna z glavno cesto. Osnovni tlorisni gabarit je 12,80 x 32,90 + 8,85 x 16,20 + 22,77 x 13,85 + 26,17 x 19.59 m. Višina slemena je 12,40 m od tlaka pritličja. Objekt je grajen delno masivno (temeljna plošča, osrednji stopniščni jašek, gasilski del pritličja, ravni pod pri prostoru za prezračevanje) večji del pa montažno (lesena konstrukcija, delno ojačitve jeklo). Stene in stropovi so iz lesenih prefabriciranih elementov, delno pa so sestavi izvedejo na objektu samem. V ocenjevanem delu stavbe je material nosilne konstrukcije AB in opeka. Fasada objekta je ometana in slikana, izolacijska. Stavbno pohištvo je kombinacija lesene in PVC profilacije s termoizolacijsko zasteklitvijo in delno nameščenimi zunanji žaluzijami. Zunanja vrata glavnega vhoda imajo termoizolacijsko zasteklitev. Intervencijska trojna vrata garaže so sekcijška dvižna na električni pogon.

Ocenjevan poslovni prostor z izvedenim zunanjim dostopom in ločenim notranjim dostopom v glavni avlo objekta je etažnost P z izvedenima manjšima podestoma v etaži 1. Prostor hodnika, priročnega skladišča, čajne kuhinje in večnamenski prostor imajo položeno talno keramiko, stene so slikane, v kuhinjskem nizu čajne kuhinje obdelane s stensko keramiko. Ločene garderobe za moške in ženske imajo položeno talno in pretežno stensko keramiko do višine cca. 2 m, delno so stene slikane, sanitarno opremo v ženskih garderobah obsega umivalnik, prho in WC, v moških garderobah sta nameščeni prhi, pisoarja, trokadero in WC. V sejni sobi je položen tlak iz gume, stene so slikane. Stropovi so spuščeni z vgrajenimi svetili, prezračevanjem in javljalci požara. Večji garažni prostor ima izveden AB tlak in slikane stene, v etaži je bila izvedena intervencijska pisarna dostopna po kovinskem stopnišču, tlak je guma, stene so slikane, stavbno pohištvo s pogledom na notranjost garaže je PVC profilacije s termoizolacijsko zasteklitvijo. V večnamenskem prostoru je bila izdelana dodatna etaža, ki služi skladišču, medetažna plošča je lesena, tlak predstavlja PVC pod.

Ocenjevana nepremičnina je priključena na javno vodovodno, električno, kanalizacijsko in telekomunikacijsko omrežje. Ogrevanje je radiatorsko, centralno s toplotno črpalko, izvedeno je prisilno prezračevanje in hlajenje.

5.3 POVRŠINE NEPREMIČNIN

Površine so bile povzete po podatkih GURS. Katastrski vpis je izveden.

Številka dela stavbe:	2
Naslov:	Podlehnik, Podlehnik 9, 2
Št. stanovanja ali poslovnega prostora:	2
Status:	Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba:	del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče
Uporabna površina:	352,7 m ²
Neto tlorisna površina:	352,7 m ²
Številka etaže:	1
Številka etaže glavnega vhoda:	1

Neto tlorisna površina prostorov je izračuna po SIST ISO 9836:2018. Pri izračunih v poročilu sem uporabila neto tlorisno površino zaradi ekvivalentne primerjave obravnavane posesti s primerljivimi tržnimi podatki o prodaji podobnih nepremičnin in cenami za posamezne postavke iz popisov del. Tako znaša neto tlorisna površina poslovnega prostora 352,70 m².

6 ANALIZA PODATKOV

6.1 ANALIZA SOSESKE IN LOKACIJE TER TRGA NEPREMIČNIN

Ocenjevani prostori se nahajajo v središču občine Podlehnik. Teren je raven z urejenim dostopom iz asfaltirane javne ceste z urejenimi pločniki za pešce in javno razsvetljavo. Poseljenost območja je individualna in večstanovanjska, v območju so obdelovalne in zelene površine. V neposredni bližini se nahaja, osnovna šola, trgovina z dnevno oskrbo, policijska postaja, v objektu so prav tako prostori občine.



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

- ✓ Makroanalize (makroekonomski okvirji v Republiki Sloveniji)
- ✓ Mikroanalize občine Podlehnik
- ✓ Analize trga nepremičnin

Makroanaliza

V negotovih razmerah bo gospodarska rast v najpomembnejših trgovinskih partnericah po napovedih mednarodnih institucij v letu 2026 večinoma podobna kot lani, okrepila pa naj bi se v Nemčiji in Avstriji, ki sta med največjimi slovenskimi izvoznimi trgi. Ob veliki geopolitični in ekonomski negotovosti se evropsko gospodarstvo sooča tudi z naraščajočimi konkurenčnimi pritiski in strukturnimi težavami, zato tudi ob odsotnosti šokov v obdobju 2027–2028 ni pričakovati vidnejšega pospeška gospodarske rasti.

Po osrednjem scenariju, ki ne predvideva dolgotrajno povišanih cen nafte in plina ter njihove otežene dobave, se bo rast BDP v Sloveniji letos okrepila (2,0 %), podobna bo tudi v prihodnjih dveh letih. Izvozno usmerjeni del gospodarstva bo postopno okreval. Rast investicijske aktivnosti se bo nadaljevala, na njeno dinamiko bodo vplivale zlasti javne investicije; rast zasebnih poslovnih investicij bo ostala skromna, stanovanjske investicije pa naj bi po dvoletnem upadu postopno naraščale. Rast zasebne potrošnje se bo letos okrepila. Trošenje gospodinjstev bo spodbujalo rast prihodka v trgovini in

storitvenih dejavnostih, povezanih s turizmom in preživljanjem prostega časa. Tudi rast državne potrošnje bo letos višja kot lani, predvsem zaradi celoletnega izvajanja dolgotrajne oskrbe v institucijah, v naslednjih dveh letih pa se bo umirila.

Na trg dela vedno bolj vplivajo demografske spremembe, zaposlenost bo zaradi omejene ponudbe delovne sile letos in v prihodnjih dveh letih stagnirala; brezposelnost bo ostala nizka. Pričakujemo nadaljnjo rast zaposlenosti v javnih storitvah, v preostalih dejavnostih pa nekoliko upočasnjeno upadanje števila zaposlenih ob pospešitvi rasti gospodarske aktivnosti. Velik del novega zaposlovanja bo še naprej temeljil na zaposlovanju tujih državljanov. Število registriranih brezposelnih bo letos v povprečju podobno kot lani, v prihodnjih dveh letih pa se bo še nekoliko zmanjšalo.

Rast plač bo letos (nominalno 6,7 %) višja kot lani. V javnem sektorju se bo umirila z lanskimi 9,4 %, a ostala razmeroma visoka (6,5 %), na kar bodo vplivala predvsem nadaljnja izplačila v okviru plačne reforme. V zasebnem sektorju bo rast plač (6,7 %) višja kot lani. Nanjo bodo še naprej vplivali pritiski s trga dela, pa tudi demonstracijski učinek povišanja plač v javnem sektorju in dvig minimalne plače v začetku leta. V prihodnjih letih se bo skupna rast plač v javnem sektorju postopoma umirila skladno s predvideno dinamiko izvajanja plačne reforme, upočasnila naj bi se tudi v zasebnem sektorju ob prizadevanjih podjetij za ohranjanje konkurenčnosti.

Letos bo inflacija (2,6 % konec leta, 2,5 % povprečna) podobna lanskemu, še naprej pričakujemo nadpovprečno rast cen storitev in hrane, tudi zaradi vpliva višjih stroškov dela; v naslednjih letih ob odsotnosti šokov pričakujemo znižanje proti 2 %. Razmeroma visoka rast plač bo skupaj s povečanim trošenjem vplivala tudi na nekoliko višjo rast cen storitev kot lani. Po letu 2026 se bo inflacija ob odsotnosti šokov na trgih energentov in surovin postopoma zniževala proti 2 %, rast cen storitev pa bo še naprej nadpovprečna, zato bo tudi osnovna inflacija v daljšem obdobju nekoliko presegala 2 %.

Uresničitev Pomladanske napovedi spremljajo velika negativna tveganja, povezana z zaostrenimi geopolitičnimi razmerami, pa tudi morebitnim povečevanjem trgovinskih ovir; tveganja, sicer v manjši meri, izhajajo tudi iz domačega gospodarskega okolja. Daljše vztrajanje geopolitičnih konfliktov in njihova zaostritev ter razširitev na širše območje Bližnjega vzhoda bi vplivali na podražitev surovin, krepitev inflacijskih pritiskov ter motnje v dobavnih verigah, kar bi zavrlo svetovno trgovino ter rast evropskega gospodarstva.

Glavni makroekonomski agregati Slovenije

	2025	Pomladanska napoved (marec 2026)		
		2026	2027	2028
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	1,1	2,0	2,0	2,0
BDP, nominalna rast v %	4,6	5,2	4,8	4,6
BDP, v mrd EUR, tekoče cene	70,5	74,2	77,7	81,3
Izvoz blaga in storitev, realna rast v %	0,3	2,3	3,0	2,2
Uvoz blaga in storitev, realna rast v %	2,1	3,4	3,3	2,9
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	-1,3	-0,7	-0,1	-0,5
Zasebna potrošnja, realna rast v %	1,7	2,8	2,5	2,5
Državna potrošnja, realna rast v %	1,6	3,5	2,3	2,0
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	4,1	3,4	1,4	3,4
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	0,3	-0,2	0,0	0,0
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	-0,4	0,0	0,0	0,0
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	45,4	45,1	44,7	44,2
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	4,6	4,6	4,5	4,5
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	3,9*	3,8	3,8	3,8
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	5,9	6,7	5,5	5,0
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	3,4	4,0	3,1	2,8
- zasebni sektor	1,5	4,0	2,7	2,5
- javni sektor	6,8	3,8	3,5	3,0
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	1,5	2,0	2,0	2,0
PLAČILNOBILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR	2,4	1,7	1,5	1,0
- v primerjavi z BDP v %	3,4	2,3	1,9	1,2
CENE IN EFEKTIVNI TEČAJ				
Inflacija (dec./dec.), v %	2,7	2,6	2,3	2,1
Inflacija (povprečje leta), v %	2,4	2,5	2,2	2,1
Realni efektivni tečaj – deflator stroški dela na enoto proizvoda	2,5**	1,3	1,5	1,0
PREDPOSTAVKE				
Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partneric), realna rast v %	3,2	2,5	2,8	2,8
BDP v evrskem območju, realna rast v %	1,5	1,3	1,4	1,4
Cena nafte Brent v USD/sod	69,1	66,1	64,4	64,9
Cene neenergetskih surovin v USD, rast	6,7	6,4	0,5	-0,5
Razmerje USD za 1 EUR	1,129	1,179	1,180	1,180

Vir: za leto 2025 SURS (2026), BS (2026b), ECB (2026), EIA (2026), Eurostat (2026); za obdobje 2026–2028 napoved UMAR. Opomba: * Letni podatek je povprečje četrletnih vrednosti. ** Podatek za prva tri četrletja.

Gospodarska rast evrskega območja se je lani okrepila in presegla pričakovanja kljub zaostrovanju svetovne trgovinske politike.

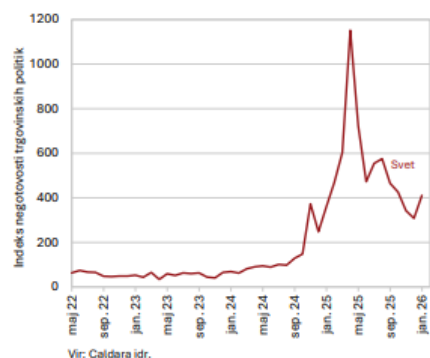
Na podlagi zadnjih napovedi mednarodnih institucij za letos predpostavljamo nekoliko nižjo rast BDP v evrskem območju kot lani, v obdobju 2027–2028 pa naj bi se ponovno malenkost zvišala.

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

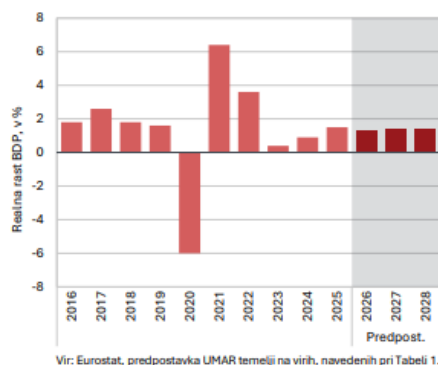
Realne stopnje rasti BDP, v %	2025	2026		2027		2028
		september 2025	marec 2026	september 2025	marec 2026	marec 2026
EU	1,6	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6
Evrsko območje	1,5	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4
Nemčija	0,2	1,2	1,0	1,3	1,3	1,2
Hrvaška	3,2	2,8	2,8	2,7	2,7	2,7
Italija	0,5	0,7	0,8	0,8	0,8	0,9
Avstrija	0,6	0,9	1,0	1,2	1,2	1,0
Francija	0,9	1,0	0,9	1,2	1,1	1,1
Tuje povpraševanje, realna rast, v %	3,2	2,1	2,5	2,5	2,8	2,8

Vir: za leto 2025 Eurostat (2026); za obdobje 2026–2028 predpostavke UMAR na podlagi Consensus Economics (Consensus Economics, 2026a, 2026b), ECB (2025), EK (2025), Focus Economics (2026a, 2026b), IWF Kiel (2025), IMF (2026), OECD (2025), WIW (2026), ocena UMAR.

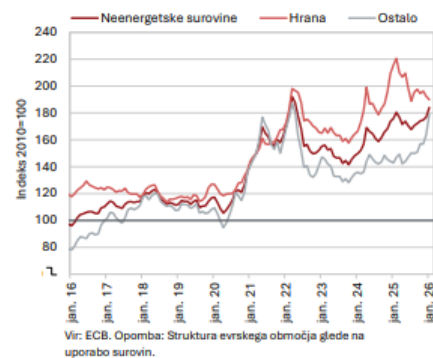
Slika 1: Indeks negotovosti trgovinskih politik se je v drugi polovici lanskega leta precej znižal, a ostaja na razmeroma visoki ravni



Slika 3: Gospodarska rast v evrskem območju bo letos nekoliko nižja kot lani, v obdobju 2027–2028 pa se bo nekoliko zvišala



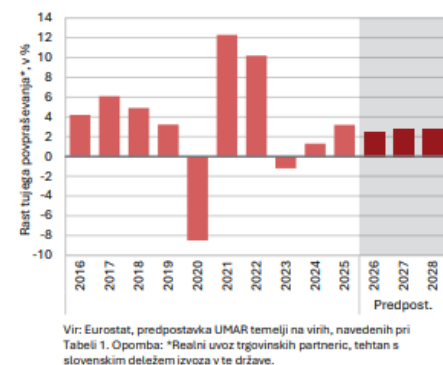
Slika 5: Cene neenergetskih surovin se še naprej zvišujejo



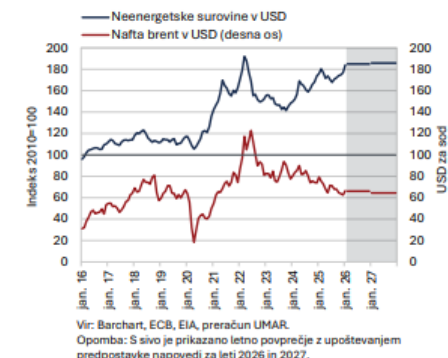
Slika 2: Sestavljeni kazalnik PMI za evrsko območje nakazuje nadaljevanje rasti aktivnosti v začetku leta



Slika 4: Rast povpraševanja po blagu in storitvah na izvoznih trgih bo letos nižja kot lani, v obdobju 2027–2028 bo le malenkost višja



Slika 6: Za cene nafte za letos in naslednje leto predpostavljamo znižanje, za cene neenergetskih surovin pa zvišanje



Tehnične predpostavke za cene energentov in neenergetskih surovin v obdobju 2026–2028 so nekoliko nižje kot v letu 2025.

Tabela 2: Predpostavke cene nafte, neenergetskih surovin in tečaja USD/EUR

	2025	2026		2027		2028
		september 2025	marec 2026	september 2025	marec 2026	marec 2026
Cene nafte Brent, v USD	69,1	65,4	66,1	65,2	64,4	64,9
Cene nafte Brent, v EUR	61,5	56,3	56,1	56,2	54,6	55,0
Cene neenergetskih surovin, v USD, rast*	6,7	-0,5	6,4	-0,5	0,5	-0,5
Tečaj USD/EUR	1,129	1,160	1,179	1,160	1,180	1,180

Vir: Barchart (2026), ECB (2026), EIA (2026), ocena UMAR. Opomba: Predpostavke so narejene na podlagi terminskih cen med 2. in 6. februarjem 2026.

* Struktura evrskega območja glede na uporabo surovin.

Inflacija v evrskem območju se je v zadnjih mesecih nekoliko znižala; Evropska centralna banka (ECB) ohranja obrestne mere nespremenjene.

Javnofinančni primanjkljaj se je lani povečal, kar je bilo povezano s cikličnimi in strukturnimi dejavniki. Primanjkljaj konsolidirane bilance javnega financiranja je lani znašal 1,773 mio EUR oz. 2,5 % BDP, glede na leto 2024 pa je bil večji za 820 mio EUR. Rast prihodkov se je upočasnila, rast odhodkov pa okrepila

Napoved bruto domačega proizvoda

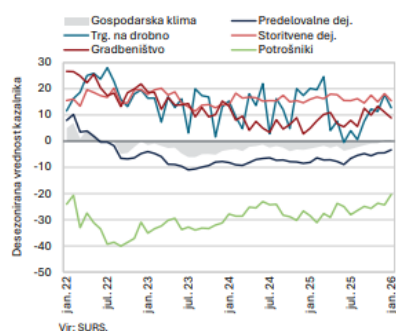
Rast BDP bo letos in v prihodnjih dveh letih višja kot leta 2025 ter podobna, kot smo napovedali jeseni 2025. Izvozno usmerjeni del gospodarstva bo postopno okreval ob izboljšanih obetih industrijske proizvodnje v najpomembnejših trgovinskih partnericah ter dokončanju investicij v farmacevtski in avtomobilski industriji; izzivi prestrukturiranja in stroškovni pritiski ostajajo prisotni. Rast investicijske aktivnosti se bo nadaljevala, na dinamiko bodo vplivale javne investicije, ki ostajajo visoke. Rast zasebne potrošnje, ki bo v večji meri kot lani sledila rasti razpoložljivega dohodka, se bo letos okrepila, nato pa nekoliko upočasnila. Rast državne potrošnje bo višja kot lani, predvsem zaradi celoletnega izvajanja dolgotrajne oskrbe v institucijah.

Tabela 3: Napoved gospodarske rasti za obdobje 2026–2028

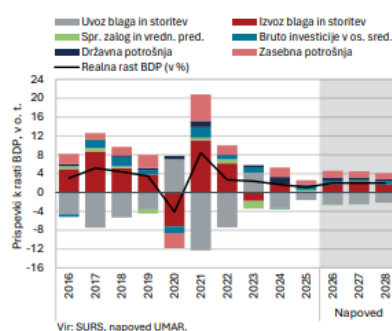
Realne stopnje rasti, v %	2025	2026		2027		2028
		september 2025	marec 2026	september 2025	marec 2026	marec 2026
Bruto domači proizvod	1,1	2,1	2,0	2,2	2,0	2,0
Izvoz	0,3	2,8	2,3	3,1	3,0	2,2
Uvoz	2,1	3,1	3,4	3,4	3,3	2,9
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	-1,3	-0,2	-0,7	-0,1	-0,1	-0,5
Zasebna potrošnja	1,7	2,2	2,8	2,4	2,5	2,5
Državna potrošnja	1,6	3,8	3,5	2,3	2,3	2,0
Bruto investicije v osnovna sredstva	4,1	3,0	3,4	2,5	1,4	3,4
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	0,3	-0,3	-0,2	0,0	0,0	0,0

Vir: za leto 2025 SURS (2026), za obdobje 2026–2028 napoved UMAR.

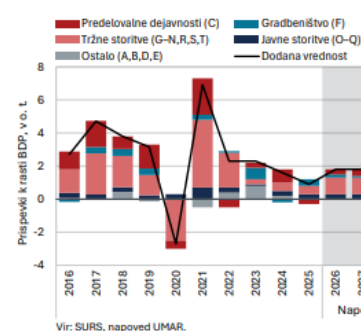
Slika 26: Gospodarska klima je bila januarja višja kot pred letom



Slika 27: Prispevki agregatov potrošnje k rasti BDP



Slika 28: Prispevki rasti dodane vrednosti posamezni dejavnosti k rasti BDP

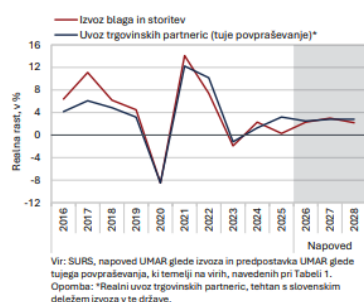


Izvozno usmerjeni del gospodarstva bo v letu 2026 postopno okreval ob izboljšanih obetih industrijske proizvodnje v najpomembnejših trgovinskih partnericah ter dokončanju investicij v farmacevtski in avtomobilski industriji; izzivi prestrukturiranja in stroškovni pritiski ostajajo prisotni.

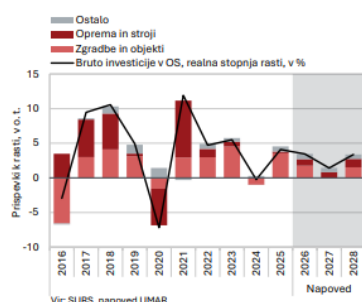
Ob predvideni višji rasti tujega povpraševanja se bo rast izvoza blaga in storitev ter dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih v prihodnjih dveh letih okrepila.

Dinamika investicijske aktivnosti bo v obdobju 2026–2028 odvisna predvsem od gibanja javnih investicij, rast zasebnih bo v celotnem obdobju zmerna.

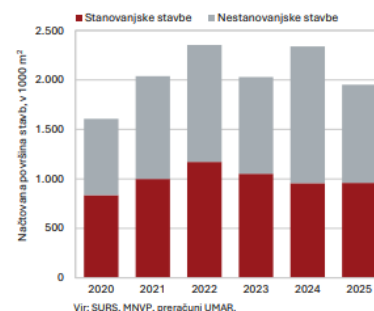
Slika 29: Izvoz blaga in storitev je v letu 2025 zaostal za rastjo tujega povpraševanja; v prihodnjih dveh letih pričakujemo njegovo okrevanje



Slika 30: Rast investicij se bo nadaljevala



Slika 31: Gradbena dovoljenja kažejo na umiritev rasti gradbene aktivnosti, zlasti nestanovanjskih stavb



Rast zasebne potrošnje se bo letos okrepila (na 2,8 %), nato pa nekoliko upočasnila (na 2,5 % v letih 2027 in 2028).

V letih 2026–2028 bo rast državne potrošnje višja kot lani. V letu 2026 bo zaradi polne uveljavitve Zakona o dolgotrajni oskrbi rast državne potrošnje ponovno nekoliko okrepljena (3,5 %) zlasti zaradi celoletnega izvajanja dolgotrajne oskrbe v institucijah, v naslednjih dveh letih pa se bo umirila (2,3 % in 2,0 %). Ob tem napoved za celotno obdobje 2026–2028 predvideva postopno povečevanje števila upravičencev tudi pri drugih storitvah dolgotrajne oskrbe, kar je bolj odvisno od razpoložljivosti kadrov (oskrba na domu, storitve za krepitev in ohranjanje samostojnosti). Za sektor država smo v celotnem obdobju predvideli približno 1,2-odstotno letno rast zaposlenosti, pri čemer bo pomemben del rasti še naprej izhajal iz zdravstva in socialnega varstva.

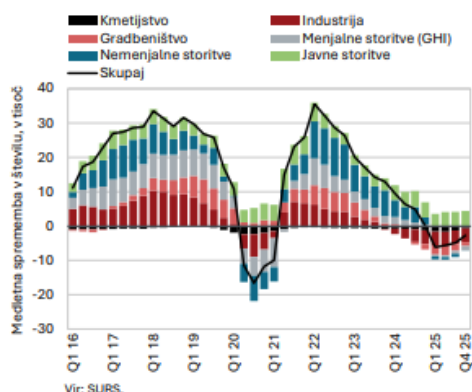
Zaposlenost in brezposelnost

Po upočasnitvi rasti v preteklih letih je število zaposlenih v letu 2025 upadlo (–0,4 %). K upadu je največ prispevalo nadaljnje zmanjšanje v gradbeništvu, predelovalnih in nekaterih tržnih storitvenih dejavnostih, zaposlenost v dejavnostih javnih storitev pa je naraščala, zlasti v zdravstvu in socialnem varstvu ter izobraževanju. Trg dela se še

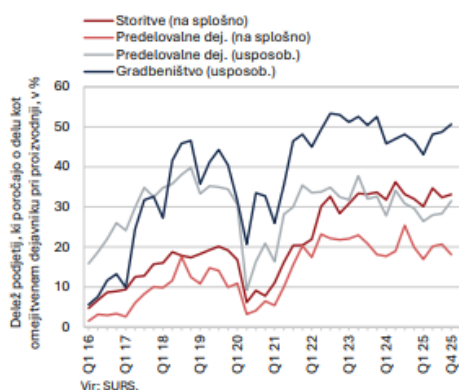
naprej sooča s precejšnim pomanjkanjem delovne sile, ki je zaradi demografskih gibanj bolj strukturne kot ciklične narave. Zaposlovanje tujih državljanov tako ostaja glavni vir novega zaposlovanja; delež tujih delavcev med vsemi delovno aktivnimi je lani v povprečju znašal 16 %, njihovo število pa je bilo za 51,4 % višje kot leta 2019. Število registriranih brezposelnih se je tudi lani in v začetku letošnjega leta zmanjševalo, a znatno počasneje kot v preteklih letih. Konec januarja letos je bilo brezposelnih 49.778 oseb (-0,7 % medletno).

Zaposlenost bo letos in tudi v prihodnjih letih zaradi omejene ponudbe delovne sile stagnirala na visoki ravni, brezposelnost pa bo ostala nizka.

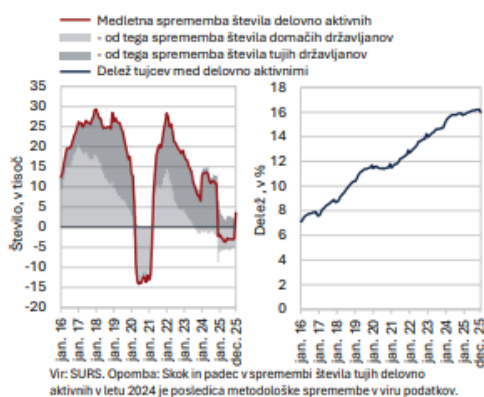
Slika 34: Zaposlenost se je zmanjšala zlasti v delovno intenzivnih storitvenih dejavnostih, predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu



Slika 35: Relativno velik delež podjetij iz različnih dejavnosti še naprej poroča o pomanjkanju kadra in negativnem vplivu na poslovanje



Slika 36: Delež tujih delavcev med delovno aktivnimi še naprej postopno narašča



Slika 37: Upadanje števila brezposelnih se je od začetka leta 2023 vidno upočasnilo



Tabela 4: Napoved zaposlenosti in brezposelnosti

V %	2025	2026		2027		2028
		september 2025	marec 2026	september 2025	marec 2026	marec 2026
Zaposlenost po SNA, rast	-0,4	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
Število registriranih brezposelnih, v 1.000, povprečje v letu	45,4	44,5	45,1	43,9	44,7	44,2
Stopnja registrirane brezposelnosti	4,6	4,5	4,6	4,4	4,5	4,4
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili	3,9*	3,6	3,8	3,5	3,8	3,8

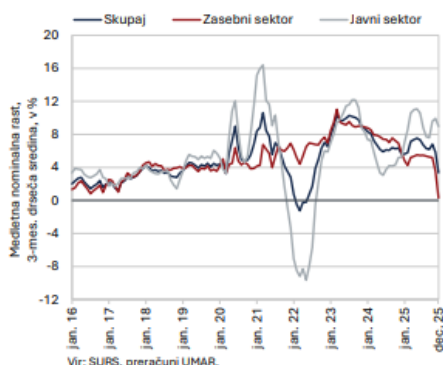
Vir: za leto 2025 SURS (2026), za obdobje 2026–2028 napoved UMAR.
Opomba: * Letni podatek je povprečje četrletnih vrednosti.

Plače

Nominalna rast povprečne bruto plače je v letu 2025 ostala visoka (5,9 %) predvsem zaradi visoke rasti v javnem sektorju (9,4 %), povezane z začetkom izvajanja plačne reforme. V zasebnem sektorju je bila rast (3,9 %) za skoraj polovico nižja kot v letu 2024. Še naprej jo je spodbujalo presežno povpraševanje po delovni sili, a se je občutno upočasnila zaradi nižje rasti gospodarske aktivnosti in predvsem precej nižjih izrednih izplačil ob koncu leta (na podlagi poslovne uspešnosti), kar v precejšnji meri povezujemo z uvedbo izplačila obveznega zimskega regresa, ki se statistično ne všteva v rast plač. Realno je bila skupna povprečna plača višja za 3,4 %, v javnem sektorju za 6,8 %, v zasebnem pa za 1,5 %.

Tudi letos pričakujemo visoko nominalno rast povprečne bruto plače (6,7 %; javni sektor 6,5 %, zasebni 6,7 %), v naslednjih letih pa se bo postopno upočasnila, vendar bo realna rast še vedno presegala stopnje izpred desetletja. V javnem sektorju bodo visoko rast tudi letos podpirala izplačila v okviru plačne reforme in dogovorov v kolektivnih pogodbah, v prihodnjih letih pa se bodo ta izplačila umirila. V zasebnem sektorju se bo rast letos okrepila zaradi pritiskov s trga dela, demonstracijskega učinka povišanja plač v javnem sektorju in dviga minimalne plače v začetku leta. V prihodnjih letih pa naj bi se ob prizadevanjih podjetij za ohranjanje konkurenčnosti postopno upočasnila.

Slika 38: Nominalna rast plač je leta 2025 ostala visoka



Slika 39: Napoved rasti nominalne prispevne osnove

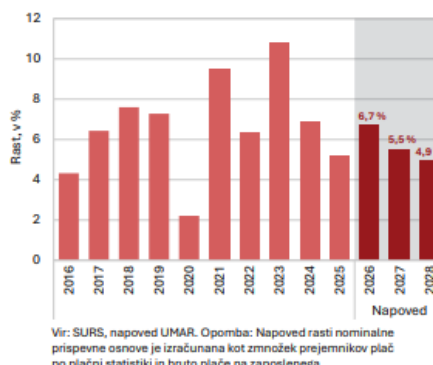


Tabela 5: Napovedi rasti povprečne plače na zaposlenega

Stopnje rasti, v %	2025	2026		2027		2028
		september 2025	marec 2026	september 2025	marec 2026	marec 2026
Bruto plača na zaposlenega – nominalno	5,9	5,5	6,7	5,3	5,5	5,0
- zasebni sektor	3,9	5,3	6,7	5,3	5,1	4,7
- javni sektor	9,4	5,9	6,5	5,3	5,9	5,2
Bruto plača na zaposlenega – realno	3,4	3,1	4,0	3,0	3,1	2,8
- zasebni sektor	1,5	2,9	4,0	3,0	2,7	2,5
- javni sektor	6,8	3,5	3,8	3,0	3,5	3,0

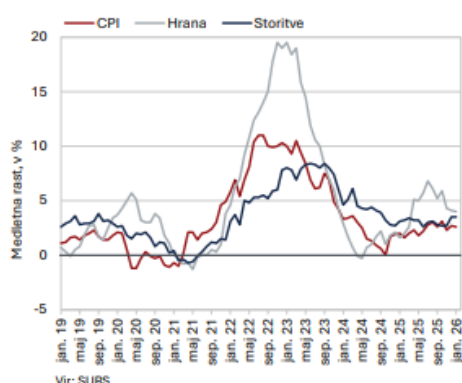
Vir: za leto 2025 SURS (2026), za obdobje 2026–2028 napoved UMAR.

Inflacija

Inflacija se je leta 2025 povišala, predvsem zaradi višjih cen hrane in storitev. K višji medletni inflaciji (2,7 %; leta 2024 1,9 %) so največ prispevale cene hrane (4,1 %; leta 2024 2,1 %) in storitev (3,5 %; leta 2024 2,7 %). Rast cen hrane je bila najvišja julija 2025, ko je bila na medletni ravni skoraj 7-odstotna, nato pa se je do konca leta umirila, a je bila še vedno približno dvakrat višja kot v evrskem območju in je k inflaciji konec leta prispevala 0,7 o. t. Rast cen storitev je bila večji del leta okoli 3-odstotna, konec leta pa se je okrepila in s 3,5 % dosegla najvišjo raven po septembru 2024 ter tako

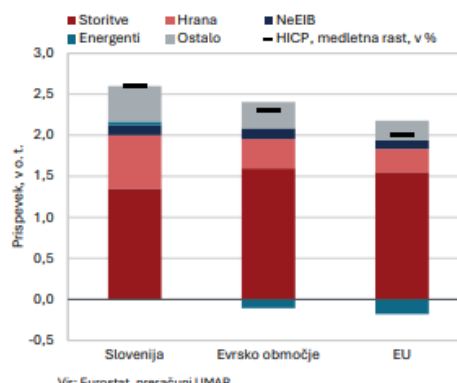
prispevala skoraj polovico letne inflacije. Podobno kot v prejšnjih letih so rast cen storitev spodbujale predvsem storitve, po katerih je od pokovidnega okrevanja zaznati močno povpraševanje, hkrati pa se soočajo s pomanjkanjem delovne sile ter posledično večjimi stroškovnimi pritiski, povezanimi z rastjo plač in v določeni meri tudi z višjimi stroški blaga (npr. restavracije, počitnice v paketu, zobozdravstvene storitve, zavarovanja). Cene energentov so se zvišale za 1,9 %, predvsem zaradi za skoraj desetino dražje električne energije ob izteku ukrepov za blaženje visokih cen energentov. Visoka je bila tudi rast cen trdih goriv (14,7 %), ki je sledila izraziti pocenitvi v letu 2024 (−28,0 %). Naftni derivati so se lani pocenili za skoraj 5 %. Rast cen neenergetskega industrijskega blaga je bila nizka (po naši oceni okoli 0,3 %) ob odsotnosti večjih surovinskih šokov, zmerni rasti cen pri proizvajalcih (1,1 %) in nižjih uvoznih cenah (−1,6 %): cene trajnega blaga so medletno ostale nespremenjene, cene poltrajnega blaga pa so bile višje za 0,6 %.

Slika 40: Inflacija se je leta 2025 nekoliko povišala, k temu so pomembno prispevale višje cene hrane in tudi storitev



Vir: SURS.

Slika 41: K letni inflaciji v Sloveniji, evrskem območju in EU so lani največ prispevale cene storitev (december 2025)



Vir: Eurostat, preračuni UMAR.

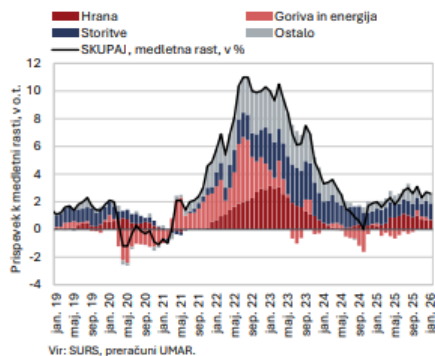
Letos bo inflacija podobna lanskemu (2,6 % konec leta, 2,5 % povprečna); še naprej pričakujemo nadpovprečno rast cen storitev in hrane, tudi zaradi vpliva višjih stroškov dela; v naslednjih letih ob odsotnosti šokov pričakujemo znižanje proti 2 %.

Tabela 6: Napoved inflacije

V %	2025	2026		2027		2028
		september 2025	marec 2026	september 2025	marec 2026	marec 2026
Inflacija – dec./dec.	2,7	2,3	2,6	2,3	2,3	2,1
Inflacija – povprečje leta	2,4	2,4	2,5	2,2	2,2	2,1

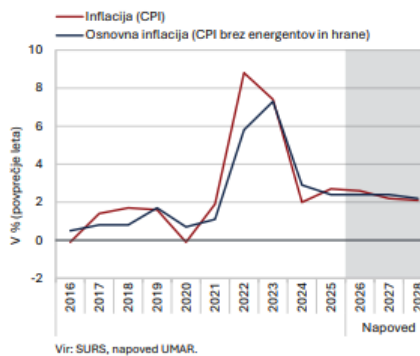
Vir: za leto 2025 SURS (2026), za obdobje 2026–2028 napoved UMAR.

Slika 42: Medletne rasti cen hrane so se po avgustu lani postopno umirjale



Vir: SURS, preračuni UMAR.

Slika 43: Inflacija se bo v prihodnjih letih postopno približevala inflacijskemu cilju



Vir: SURS, napoved UMAR.

Vir: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj, UMAR, marec 2026

Mikroanaliza

OBČINA PODLEHNIK

Sredi leta 2024 je imela občina približno 1.820 prebivalcev (okoli 940 moških in 880 žensk). To jo je uvrščalo na 188. mesto med slovenskimi občinami. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 40 prebivalcev. Gostota prebivalstva je bila torej tu manjša od povprečja na ravni države (105 prebivalcev na km²).

Število živorojenih je bilo manjše od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev občine je bil torej v tem letu negativen, znašal je -2,7 (na ravni države: -2,2). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo večje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 občanov je bil torej negativen, znašal je -2,7. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 občanov je bil negativen, znašal je -5,5 (na ravni države: 3,2).

Povprečna starost občanov je bila 46,5 leta in tako višja od slovenskega povprečja (44,3 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših; na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 187 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja v tej občini višja od državnega povprečja (indeks 150). To pomeni, da se povprečna starost prebivalcev te občine povečuje hitreje od slovenskega povprečja. Podatki, razčlenjeni po spolu, kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja v večini slovenskih občin (z izjemo devetih) višja pri ženskah kot pri moških. V občini je bilo več žensk, starih 65 let ali več, kot deklic mlajših od 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini je deloval 1 vrtec, obiskovalo pa ga je 57 otrok. Od vseh otrok v občini, starih 1–5 let, jih je bilo 83 % vključenih v vrtec, kar je enako povprečju vseh vrtcev v Sloveniji (83 %). V tamkajšnji osnovni šoli se je v šolskem letu 2024/25 izobraževalo približno 130 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 40 dijakov. Med 1.000 občanov je bilo 30 študentov in 5 novih diplomantov; državno povprečje je znašalo 39 študentov in 8 novih diplomantov na 1.000 prebivalcev.

Med občani, starimi 15–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom občine), je bilo približno 68 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (t. i. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (70 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah v tej občini, je bila v bruto znesku za približno 4 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač na ravni države, v neto znesku pa za približno 3 % nižja.

Med 1.000 prebivalci občine jih je 632 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 12 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 172 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 204 kg manj od državnega povprečja.

Analiza okolja in Trga nepremičnin za leto 2025

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je v letu 2025 po treh letih upadanja števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin število transakcij ponovno povečalo. K izrazitemu povečanju števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v lanskem letu je prispevalo predvsem nižanje obrestnih mer in posledično povečevanje obsega stanovanjskih kreditov. Ob visoki stopnji zaposlenosti, realni rasti plač in ob

vztrajajočem presežnem povpraševanju po stanovanjih so ti dejavniki spodbudili večjo aktivnost kupcev in investitorjev. Kljub temu se je ob nadaljnji rasti cen dostopnost stanovanj za pretežni del prebivalstva še naprej zmanjševala. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države v primerjavi z letom 2024 povečalo za 25 do 30 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021, ko je po epidemiji število transakcij pri nas doseglo vrh, je bilo lani število kupoprodaj stanovanj sicer še vedno manjše za približno 20 odstotkov, hiš pa za približno 15 odstotkov. Po velikem upadu prodaj zazidljivih zemljišč od leta 2021 naprej se je lani obseg trgovanja občutno povečal tudi z njimi. Število transakcij se je v primerjavi z letom prej povečalo za okoli 15 odstotkov, skupna prodana površina pa za več kot 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 sta bila število prodaj zazidljivih zemljišč in njihova skupna prodana površina manjša za okoli tretjino. V letu 2025 se je rast cen stanovanjskih nepremičnin, ki smo ji priča od obrata cen leta 2015, nadaljevala. Na ravni države so v preteklem letu cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 11 odstotkov, hiš pa za 10 odstotkov. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so po intenzivni rasti v zadnjih letih zrasle le za 2 odstotka. V obdobju eksplozije cen od leta 2021 dalje so cene stanovanj zrasle že za 77 odstotkov, cene hiš za 65 odstotkov, zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za 69 odstotkov. Cene stanovanj in hiš so praktično povsod po državi ponovno dosegle nove rekordne vrednosti. Srednja cena rabljenega stanovanja je na ravni države prvič prebila mejo 3.000 €/m², v Ljubljani, kjer je najvišja, pa mejo 5.000 €/m². V letu 2026 so ob povečani geopolitični negotovosti ter morebitnih nadaljnjih zaostritvah razmer na Bližnjem vzhodu za zdaj zelo verjetni globalna nadaljnja rast cen energentov, okrepitev inflacijskih pritiskov in ponovna rast ključnih obrestnih mer. To bi lahko vplivalo tudi na aktivnost slovenskega nepremičninskega trga oziroma na ponovno zmanjšanje števila transakcij in vsaj umiritev rasti cen stanovanjskih nepremičnin. Razen v primeru hujše globalne gospodarske krize, ki pa glede na trenutne razmere v svetu ni izključena, opaznega znižanja cen nepremičnin pri nas ni pričakovati.

ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2025 evidentirali okoli 29.400 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 3,1 milijarde evrov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 30 in 31 tisoč, njihova skupna vrednost pa med 3,2 in 3,3 milijarde evrov.

Preglednica 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2021 – 2025

	2021	2022	2023	2024	2025
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	38,3	36,1	31,1	25,3	29,4
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	3,3	3,2	3,1	2,6	3,1

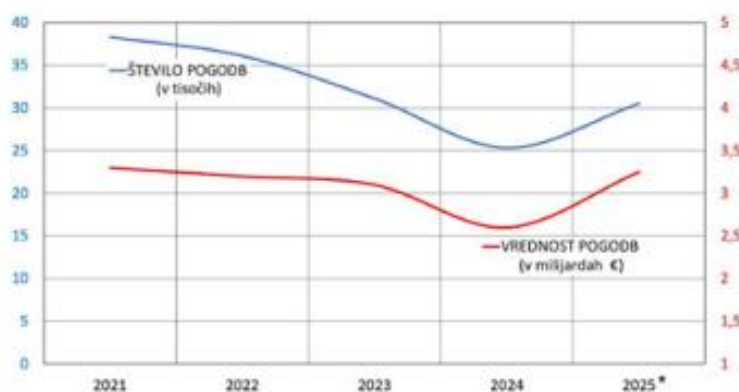
Opombe:

- Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami), ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, in finančni lizingi nepremičnin.
- Podatki za leto 2025 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Potem ko se je število kupoprodajnih poslov od vrha, doseženega po epidemiji leta 2021, tri leta zapored zmanjševalo, se je v preteklem letu občutno povečalo. Po naši

oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2024 povečalo za približno 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za približno 25 odstotkov. Glede na leto 2023 je bilo število sklenjenih pogodb na približno enaki ravni, medtem ko je bila skupna vrednost pogodb za približno 10 odstotkov višja. V primerjavi z letom 2022 je bilo število sklenjenih pogodb manjše za približno 10 do 15 odstotkov, medtem ko je bila njihova skupna vrednost malenkost višja. Glede na leto 2021 je bilo število sklenjenih pogodb manjše za približno 15 do 20 odstotkov, skupna vrednost pogodb pa je bila približno enaka.

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2021 – 2025



Opomba:

- *Število in vrednost pogodb za leto 2025 predstavljata oceni, ki predpostavljata, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih poslov z nepremičninami za leto 2025 še za 6 odstotkov višje.

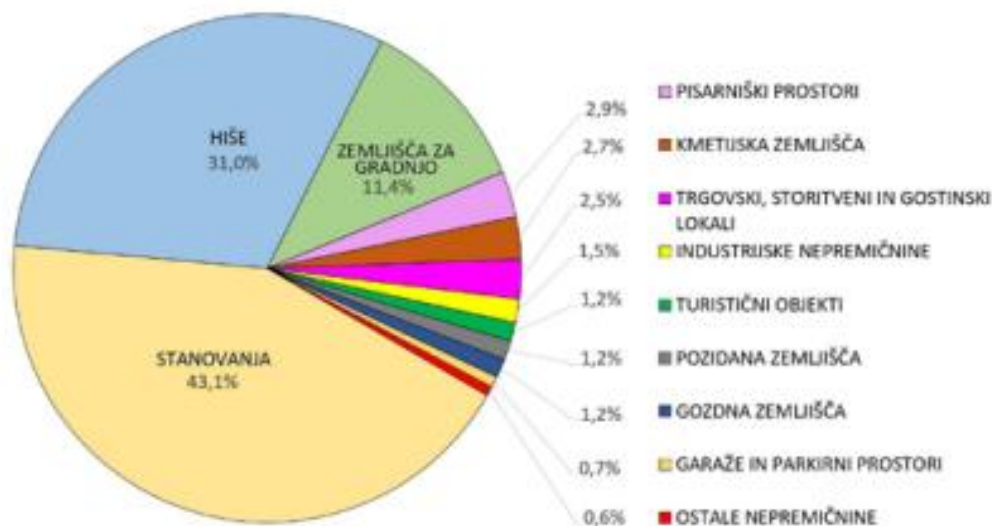
Po še začasnih podatkih je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem) v letu 2025 znašala dobrih 2,2 milijarde evrov, kar je predstavljalo 74 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2024 se je delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa povečal za približno 4 odstotne točke, k čemur je prispevalo zmanjšanje deležev prometa z industrijskimi nepremičninami ter trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, medtem ko so se deleži vseh ostalih vrst nepremičnin povečali.

Preglednica 2: Vrednosti in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2025

Vrsta nepremičnine	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.324	43,1%
Hiše	952	31,0%
Zemljišča za gradnjo	351	11,4%
Pisarniški prostori	88	2,9%
Kmetijska zemljišča	82	2,7%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	78	2,5%
Industrijske nepremičnine	45	1,5%
Turistični objekti	38	1,2%
Pozidana zemljišča	37	1,2%
Gozdna zemljišča	36	1,2%
Garaže in parkirni prostori	21	0,7%
Ostale nepremičnine	19	0,6%

Vrednostno je v letu 2025 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal dobrih 2,6 milijarde evrov oziroma skoraj 86 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 215 milijonov evrov oziroma 7 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 114 milijonov evrov oziroma skoraj 4 odstotke celotnega prometa. Skupna vrednost prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom prej znižala za dobrih 20 odstotkov. Pri tem se je sicer vrednost prometa s pisarniškimi prostori povečala za 10 odstotkov, medtem ko se je vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami zmanjšala za 20 odstotkov, vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali pa kar za 45 odstotkov. Delež vrednosti prometa s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči se v primerjavi z letom prej praktično ni spremenil. Tako vrednost kot delež prometa z garažami in parkirnimi prostori se v primerjavi z letom prej praktično nista spremenila oziroma sta ostala na približno enaki ravni.

Slika 2: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2025



Podravska regija je po številu prebivalcev druga največja statistična regija (na območju regije živi 16,1% slovenskega prebivalstva na 2170 km²), obsega dobro desetino slovenskega ozemlja in v svoje območje vključuje kar 34 občin. Najgostejša naseljenost je v Mariboru, okolici mesta Maribor in na Ptuj, na območju Haloz in Slovenskih Goric pa je gostota prebivalstva pod slovenskim povprečjem. Gospodarstvo regije, ki je še pred dobrim desetletjem slonelo na močni industriji in gradbeništvu, sta izguba vzhodnih in južnih trgov ter nenadna upočasnitev investicijske gradnje zelo prizadela. Regija je dobila tipične lastnosti starih industrijskih regij: kapital in znanje sta se umaknila, nova pa vanjo ne priteka sama od sebe.



Slika 2: Podravska regija

PRODAJE POSLOVNIH NEPREMIČNIN

POSLOVNE NEPREMIČNINE

Ocenjujemo, da je bilo lani na ravni države sklenjenih okoli 900 kupoprodajnih poslov za pisarne in okoli 600 za lokale. Po naši oceni je število prodaj pisarn v preteklem letu v primerjavi z letoma 2024 in 2023 ostalo na približno enaki ravni. Pri lokalih je bilo v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 število prodaj večje za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2023 pa manjše za 5 do 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo število prodaj pisarn manjše za približno petino, število prodaj lokalov pa za približno 30 odstotkov. Glede na leto 2021 je bilo število prodaj obeh vrst nepremičnin manjše za približno tretjino.

VIR: Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2025

TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Poslovna nepremičnina je vrsta nepremičnine, ki je namenjena poslovnim dejavnostim oziroma ustvarjanju dohodka. Poslovne nepremičnine so na primer pisarne, trgovine, industrijski objekti, skladišča, hotelske stavbe, restavracije in podobno. Poslovne nepremičnine lastniki uporabljajo zase, za svoje poslovne potrebe, ali jih dajejo v najem. Investitorji pogosto vlagajo v poslovne nepremičnine kot dolgoročno naložbo zaradi potencialnega donosa od najemnin ali kapitalskega dobička ob prodaji. Tržna vrednost poslovnih nepremičnin zato pretežno temelji na sposobnosti nepremičnine ustvarjati dohodek oziroma dobiček.

Slovenski trg s poslovnimi nepremičninami je majhen in dokaj nelikviden, kar še posebno velja za trg industrijskih prostorov in turistično nastanitvenih objektov. Ponudba novih poslovnih nepremičnin je majhna, saj se fond poslovnih nepremičnin le počasi povečuje. Temu v veliki meri botruje tudi nepredvidljivost novih projektov zaradi dolgotrajnosti postopkov pri pridobivanju gradbenih dovoljenj in nenehnih sprememb zakonodaje, ki odvrta tako domače kot tuje vlagatelje od investicij v poslovne nepremičnine za tržno prodajo oziroma oddajanje.

Za poslovne nepremičnine je značilna velika raznolikost glede namena uporabe, lokacije, velikosti, fizičnega stanja in drugih lastnosti. Večina poslovnih nepremičnin je zgrajena za potrebe prvotnega investitorja oziroma uporabnika in niso bile zgrajene za nadaljnjo prodajo ali oddajanje. Posledično manjše število transakcij ter raznolikost poslovnih nepremičnin močno otežujeta analizo dogajanja na trgu.

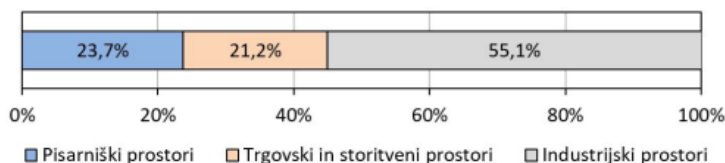
V poročilu so obravnavane tri glavne vrste poslovnih nepremičnin: pisarniški prostori, trgovski in storitveni prostori ter industrijski prostori. Med trgovske in storitvene prostore uvrščamo tudi gostinske lokale. Industrijski prostori vključujejo proizvodne in skladiščne prostore. Med poslovne nepremičnine štejemo tudi turistično nastanitvene objekte in prostore za šport, kulturo ali izobraževanje, vendar jih zaradi premajhnega števila sklenjenih kupoprodajnih oziroma najemnih poslov ne obravnavamo.

V preglednici 1 je za obravnavane vrste poslovnih nepremičnin prikazana velikost obstoječega fonda.

Preglednica 1: Površina fonda poslovnih nepremičnin po vrstah nepremičnin, Slovenija, na dan 31. 12. 2025

Vrsta poslovnih nepremičnin	Površina [tisoč m ²]
Pisarniški prostori	9.364
Trgovski in storitveni prostori	8.376
Industrijski prostori	21.721
Skupaj	39.461

Slika 1: Deleži skupne površine fonda poslovnih nepremičnin po vrstah nepremičnin, Slovenija, na dan 31. 12. 2025



Fond posameznih vrst poslovnih nepremičnin je geografsko neenakomerno razporejen. Pisarniški prostori se v največji meri nahajajo v Ljubljani ter v največjih urbanih oziroma upravnih središčih. Trgovski in storitveni prostori so nekoliko enakomerneje razporejeni in se nahajajo na lokacijah, ki so potrošnikom enostavno dostopne. Industrijski objekti so večinoma zgrajeni na območjih, kjer so cene zemljišč nižje, pri čemer je pomembna predvsem dobra povezava s prometno infrastrukturo.

TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN V LETU 2025

Po naši oceni se je število kupoprodajnih poslov s poslovnimi nepremičninami v letu 2025 povečalo. Najizrazitejšo rast smo zabeležili pri trgovskih in storitvenih prostorih, kjer je bilo sklenjenih približno 30 odstotkov več poslov kot leto prej. Pri pisarniških prostorih se je število prodaj povečalo za slabih 5 odstotkov, medtem ko je število kupoprodajnih poslov z industrijskimi prostori ostalo približno na ravni predhodnega leta oziroma se je le malenkost povečalo. Na najemnem trgu se je obseg najemnih poslov znižal že peto leto zapored. Skupno število najemnih poslov s poslovnimi nepremičninami se je v letu 2025 na ravni države zmanjšalo za približno 10 odstotkov. Največji padec beležimo pri trgovskih in storitvenih prostorih, kjer je bilo po naši oceni sklenjenih 15 do 20 odstotkov manj najemnih poslov kot leto prej. Sledi segment industrijskih prostorov, kjer se je število najemnih poslov zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov. Najmanjši pa je bil upad najemnih poslov pri pisarniških prostorih, kjer je znašal 5 do 10 odstotkov.

Preglednica 2: Število sklenjenih prodajnih pogodb po vrstah poslovnih nepremičnin, Slovenija, 2021 – 2025

Vrsta poslovnih nepremičnin	2021	2022	2023	2024	2025
Pisarniški prostori	475	417	359	301	282
Trgovski in storitveni prostori	490	416	373	295	351
Industrijski prostori	94	106	47	64	60
Skupaj	1.059	939	779	660	693

Opomba:

- Kot prodajno pogodbo oziroma prodajo štejejo sklenitev kupoprodajne pogodbe na prostem trgu ali na prostovoljni javni dražbi.
- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2025 še začasni in neposredno niso primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Preglednica 3: Število sklenjenih najemnih pogodb po vrstah poslovnih nepremičnin, Slovenija, 2021 – 2025

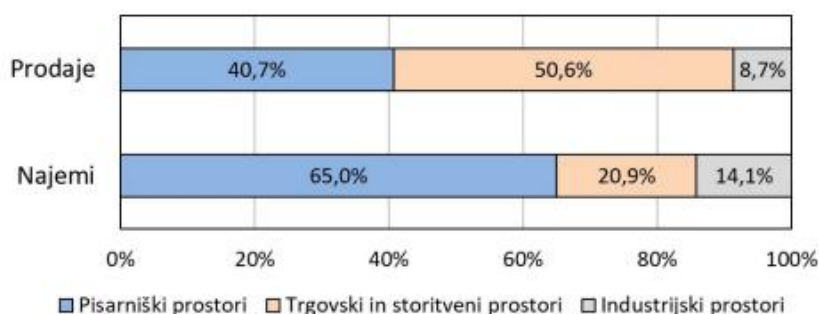
Vrsta poslovnih nepremičnin	2021	2022	2023	2024	2025
Pisarniški prostori	1.618	1.562	1.561	1.372	1.118
Trgovski in storitveni prostori	785	745	642	548	359
Industrijski prostori	370	378	329	319	243
Skupaj	2.773	2.685	2.532	2.239	1.720

Opomba:

- Kot najemno pogodbo oziroma najem štejemo sklenitev nove najemne pogodbe na prostem trgu ali sklenitev aneksa k taki pogodbi zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine.
- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2025 še začasni in neposredno niso primerljivi s podatki za prejšnja leta.

V preteklem letu je bilo največ, slabih 51 odstotkov od vseh prodajnih transakcij s poslovnimi nepremičninami, sklenjenih za trgovske in storitvene prostore. Pri najemnih poslih je prevladovala oddaja pisarniških prostorov, za katere je bilo sklenjenih 65 odstotkov vseh najemov poslovnih nepremičnin. Pisarniški prostori tudi sicer predstavljajo vrsto poslovnih nepremičnin, ki se najpogosteje jemlje v najem. Najmanj prodajnih in najemnih transakcij se je v lanskem letu kot po navadi opravilo z industrijskimi prostori (9 odstotkov vseh prodajnih in 14 odstotkov vseh najemnih poslov s poslovnimi nepremičninami). Večina teh industrijskih objektov je bila zgrajena za specifične potrebe prvotnega lastnika in ti razmeroma težko najdejo nove uporabnike.

Slika 2: Deleži sklenjenih prodajnih in najemnih pogodb po vrstah poslovnih nepremičnin, Slovenija, leto 2025



V letu 2025 smo na ravni države zaznali rast kupoprodajnih cen in najemnin poslovnih nepremičnin. Po rasti cen so izstopali trgovski in storitveni prostori, pri katerih so se cene v povprečju zvišale za 8 odstotkov, medtem ko so cene pisarniških prostorov zrasle le za 2 odstotka. Pri najemninah je bila rast najizrazitejša pri pisarniških prostorih (5 odstotkov), sledili so trgovski in storitveni prostori z okoli 2-odstotno rastjo. Zaradi omejenega števila kupoprodajnih in najemnih poslov, sprememb cen in najemnin za industrijske prostore ni mogoče zanesljivo oceniti.

TRG PISARNIŠKIH PROSTOROV

Slovenski najemni trg pisarniških prostorov je razdrobljen in nepregleden. Pisarniški prostori so pretežno v lasti domačih pravnih in fizičnih oseb, medtem ko je delež tujih lastnikov zaenkrat še relativno majhen, a se z novimi gradbenimi projekti, predvsem v Ljubljani, povečuje. Velik lastnik in najemnik pisarniških prostorov je državna uprava. Pomembni najemniki so tudi tuja podjetja, ki poslujejo v Sloveniji in pisarniške prostore praviloma najemajo, a se je po finančni krizi leta 2008 število le-teh pri nas občutno zmanjšalo.

ZNAČILNOSTI FONDA PISARNIŠKIH PROSTOROV

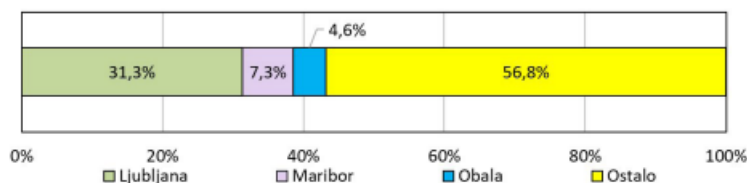
Površina fonda vseh pisarniških prostorov v Sloveniji je 9,4 milijonov m² ali 4,4 m² pisarniških prostorov na prebivalca Slovenije. Največji del pisarniških prostorov je v Ljubljani, kar 31 odstotkov ali dobra 2,9 milijona m² oziroma 10 m² na prebivalca. V Mariboru je na voljo 6 m² pisarniških prostorov na prebivalca, na območju Obale pa 4,6 m² na prebivalca. Za Slovenijo je značilen razmeroma star fond pisarniških prostorov, zaradi česar po vsej državi primanjkuje sodobnih, večjih in funkcionalno ustreznih pisarniških objektov. Novi projekti za poslovne stavbe oziroma pisarniške prostore, namenjene tržnemu oddajanju, so omejeni skoraj izključno na glavno mesto, kjer je tudi povpraševanje največje. V Ljubljani trenutno poteka gradnja več sodobnih pisarniških objektov, ki naj bi bili dokončani v letu 2026, oziroma so bili nekateri dokončani že ob koncu leta 2025. Med pomembnejšimi projekti izstopajo Vilharia na Vilharjevi cesti (31.600 m²), Emonika na križišču Dunajske in Vilharjeve ceste (20.000 m²), WestLink Campus na Celovski cesti (več kot 12.500 m²) ter poslovna stavba L33 na Letališki ulici (9.990 m²). Zunaj Ljubljane ni v gradnji oziroma ni napovedanih gradenj večjih, sodobnih poslovnih stavb.

Preglednica 4: Površina fonda pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 31. 12. 2025

Analitično območje	Površina [tisoč m ²]
Slovenija	9.364
Ljubljana	2.929
Maribor	688
Obala	429
Ostalo	5.318

¹ Vir: Statistični urad Republike Slovenije, število prebivalcev, 4. kvartal 2025, <https://www.stat.si>

Slika 3: Deleži skupne površine fonda pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 31. 12. 2025

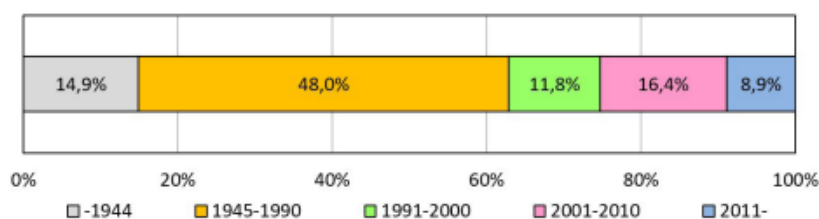


Velika večina današnjih pisarniških prostorov oziroma okoli 63 odstotkov je bila zgrajena pred osamosvojitvijo Slovenije. Glede na površino celotnega fonda je bilo okoli 15 odstotkov pisarniških prostorov zgrajenih še pred drugo svetovno vojno, skoraj 50 odstotkov pa v času bivše Jugoslavije. Po osamosvojitvi je bilo zgrajenih le okoli 37 odstotkov vseh današnjih pisarniških površin, in sicer v letih od 1991 do 2000 okoli 12 odstotkov oziroma povprečno okoli 110.000 m² na leto, v letih od 2001 do 2010 okoli 16 odstotkov oziroma okoli 150.000 m² na leto, v zadnjih petnajstih letih pa le okoli 9 odstotkov oziroma okoli 55.000 m² na leto.

Preglednica 5: Deleži skupne površine fonda pisarniških prostorov glede na obdobje zgraditve, Slovenija, na dan 31. 12. 2025

Leto zgraditve	Delež
–1944	14,9 %
1945–1990	48,0 %
1991–2000	11,8 %
2001–2010	16,4 %
2011– 2025	8,9 %

Slika 4: Deleži površine fonda pisarniških prostorov glede na obdobje zgraditve, Slovenija, na dan 31. 12. 2025



SKLENJENE PRODAJNE IN NAJEMNE POGODBE

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2025 evidentirali 282 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za pisarniške prostore, katerih skupna vrednost je znašala 57 milijonov evrov, skupna prodana površina pa 46,7 tisoč kvadratnih metrov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto okoli 315, njihova skupna vrednost okoli 64 milijonov evrov in skupna prodana površina okoli 50 tisoč kvadratnih metrov.

Po treh zaporednih letih zmanjševanja števila kupoprodajnih poslov s pisarnami se je to v letu 2025 nekoliko povečalo. Po naši oceni je bilo število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2024 večje za približno 5 odstotkov, medtem ko se je njihova skupna pogodbeni vrednost znižala za okoli 10 odstotkov. Kljub povečanju je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb še vedno za 10 do 15 odstotkov manjše kot leta 2023, za okoli 25 odstotkov manjše kot leta 2022 in za približno 30 odstotkov manjše kot leta 2021, ko je število poslov po epidemiji covid-19 doseglo vrh.

Lani je zamenjal lastnika manj kot 1 odstotek fonda pisarniških prostorov. Večina transakcij se je nanašala na prodaje manjših pisarniških prostorov, površine do 100 m² (dve tretjini vseh transakcij v letu 2025), medtem ko so bile prodaje prostorov, večjih od 1.000 m², redke in so predstavljale le 3 odstotke vseh transakcij. V skladu s strukturo fonda se je največ prodaj pisarniških prostorov v preteklem letu realiziralo v Ljubljani (27 odstotkov), sledijo Maribor z 11 odstotki, Celje z 8 odstotki ter Obala s 7 odstotki.

Preglednica 6: Število in vrednost sklenjenih prodajnih pogodb ter skupna prodana površina pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Sklenjene prodajne pogodbe	2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA					
Število pogodb	475	417	359	301	282
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	94,7	68,7	43,5	49,4	46,7
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	87,5	67,5	51,3	69,9	57,2
LJUBLJANA					
Število pogodb	136	114	92	59	77
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	30,9	24,4	10,7	10,4	19,2
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	37,9	33,9	19,1	20,4	30,3
MARIBOR					
Število pogodb	45	46	40	43	30
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	5,7	7,2	3,7	5,1	5,2
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	4,1	5,7	3,4	5,6	4,9
OBALA					
Število pogodb	38	26	19	21	19
Skupna prodana površina (tisoč m ²)	11,3	2,7	1,8	13,9*	1,4
Skupna vrednost pogodb (milijon €)	11,1	4,6	4,2	24,7	3,1

Opomba:

- Kot prodajno pogodbo oziroma prodajo štejemo sklenitev kupoprodajne pogodbe na prostem trgu ali na prostovoljni javni dražbi.
- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2025 šečasni in neposredno niso primerljivi s podatki za prejšnja leta.

* v letu 2024 smo zabeležili tri prodaje večjih pisarniških površin.

Po še preliminarnih podatkih smo za leto 2025 v Sloveniji evidentirali 1118 sklenjenih najemov za pisarniške prostore, katerih skupna oddana površina je znašala 137.000 m², kar predstavlja 1,5 odstotka površine celotnega fonda pisarniških prostorov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo končno število sklenjenih najemov pisarn za preteklo leto okoli 1275, njihova skupna oddana površina pa okoli 150 tisoč kvadratnih metrov. Evidentiranih je bilo 62 odstotkov na novo sklenjenih najemnih pogodb in 38 odstotkov aneksov zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine.

Po epidemiji covida-19 leta 2020 število najemnih poslov za pisarniške prostore upada že peto zaporedno leto. Po naši oceni se je v letu 2025 število sklenjenih najemnih pogodb v primerjavi z letom 2024 zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, skupna oddana površina pa se je povečala za slabih 10 odstotkov. V primerjavi z letoma 2022 in 2023 je bilo število sklenjenih najemnih pogodb manjše za približno 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za okoli 20 odstotkov.

Tako kot pri prodajah so tudi pri najemih prevladovala manjše površine, in sicer pod 100 m² (79 odstotkov vseh transakcij), medtem ko so najemi prostorov s površino nad 1.000 m² predstavljali le 1,8 odstotka vseh najemnih poslov. Najemni trg pisarniških prostorov je izrazito najaktivnejši v Ljubljani, kjer je bilo v preteklem letu sklenjenih 44 odstotkov vseh najemnih poslov. Sledili so Maribor z 11 odstotki, območje Obale s 7 odstotki ter Kranj s 6 odstotki.

Preglednica 7: Število sklenjenih najemnih pogodb in skupna oddana površina pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Sklenjene najemne pogodbe	2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA					
Število pogodb	1.618	1.562	1.561	1.372	1.118
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	186,1	214,0	182,5	137,9	136,7
LJUBLJANA					
Število pogodb	688	607	640	605	491
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	112,7	94,9	123,9	83,8	93,6
MARIBOR					
Število pogodb	110	196	154	102	120
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	9,2	25,2	11,1	7,5	5,9
OBALA					
Število pogodb	122	148	147	124	75
Skupna oddana površina (tisoč m ²)	9,0	10,8	8,5	6,5	3,3

Opomba:

- Kot najemno pogodbo oziroma najem štejemo sklenitev nove najemne pogodbe na prostem trgu ali sklenitev aneksa k taki pogodbi zaradi podaljšanja najema ali spremembe najemnine.
- Zaradi zamikov pri evidentiranju sklenjenih poslov so podatki za leto 2025 še začasni in neposredno niso primerljivi s podatki za prejšnja leta.

V letu 2025 je delež najemnih pogodb za pisarniške prostore, pri katerih so bili tekoči obratovalni stroški vključeni v najemnino, znašal 31 odstotkov. Delež najemnih pogodb za opremljene prostore je znašal 50 odstotkov. Glede na trajanje najemnega razmerja je bilo največ pogodb sklenjenih za kratkoročno obdobje od 6 do vključno 12 mesecev, in sicer 39 odstotkov. Sledile so pogodbe, sklenjene za nedoločen čas, ki so predstavljale 36 odstotkov vseh sklenjenih najemov.

Preglednica 8: Deleži sklenjenih najemov pisarniških prostorov glede na vključenost obratovalnih stroškov v najemnino, Slovenija, 2021 – 2025

Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	2021	2022	2023	2024	2025
Tekoči stroški so vključeni v najemnino	35,2 %	34,5 %	35,0 %	32,6 %	31,1 %
Tekoči stroški niso vključeni v najemnino	64,8 %	65,5 %	65,0 %	67,4 %	68,9 %

Preglednica 9: Deleži sklenjenih najemov pisarniških prostorov glede na opremljenost prostorov, Slovenija, 2021 – 2025

Opremljenost prostorov	2021	2022	2023	2024	2025
Opremljeni prostori	47,8 %	46,4 %	44,2 %	44,8 %	50,3 %
Neopremljeni prostori	52,2 %	53,6 %	55,8 %	55,2 %	49,7 %

Preglednica 10: Deleži sklenjenih najemov pisarniških prostorov glede na čas najema, Slovenija, 2021 – 2025

Čas najema (v mesecih)	2021	2022	2023	2024	2025
6 do vključno 12	46,9 %	41,2 %	43,8 %	45,8 %	38,6 %
nad 12 do vključno 36	14,1 %	16,0 %	14,1 %	12,5 %	16,5 %
nad 36	12,9 %	10,9 %	11,8 %	11,9 %	8,8 %
nedoločen čas	26,1 %	31,9 %	30,3 %	29,8 %	36,1 %

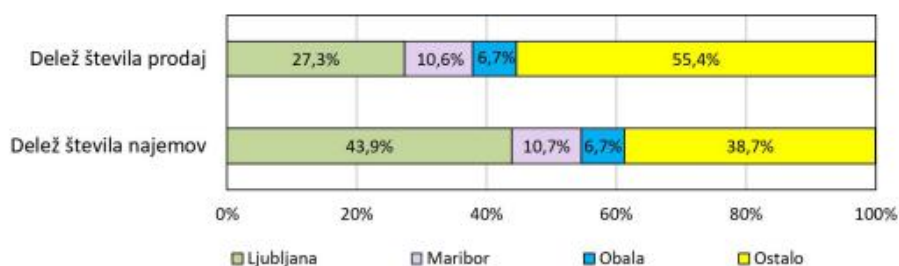
PRIMERJAVA PRODAJ IN NAJEMOV ZA PISARNIŠKE PROSTORE

Največ najemnih poslov s pisarniškimi prostori je bilo kot po navadi tudi v letu 2025 sklenjenih v Ljubljani. Na območju Ljubljane je bilo sklenjenih 44 odstotkov vseh evidentiranih najemov pisarniških prostorov v Sloveniji, pri čemer je delež oddane površine znašal skoraj 69 odstotkov. Ljubljana je prednjačila tudi pri kupoprodajnih poslih, s 27 odstotki vseh prodajnih transakcij in 41 odstotki skupne prodane površine pisarniških prostorov. Nekoliko večji delež prodaj in najemov je imel še Maribor, kjer je bilo evidentiranih okoli 10 odstotkov vseh prodaj oziroma 11 odstotkov najemov pisarniških prostorov.

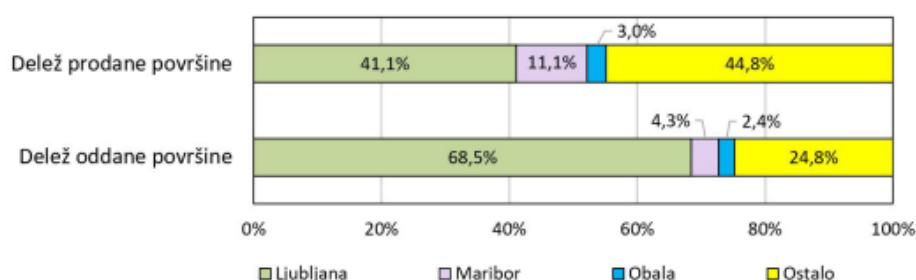
Preglednica 11: Deleži po izbranih analitičnih območjih glede na skupno število prodaj in prodano površino ter skupno število najemov in oddano površino pisarniških prostorov, Slovenija, leto 2025

Analitično območje	Delež števila prodaj	Delež prodane površine	Delež števila najemov	Delež oddane površine
Ljubljana	27,3 %	41,1 %	43,9 %	68,5 %
Maribor	10,6 %	11,1 %	10,7 %	4,3 %
Obala	6,7 %	3,0 %	6,7 %	2,4 %
Ostalo	55,4 %	44,8 %	38,7 %	24,8 %

Slika 5: Primerjava deležev števila prodaj in števila najemov pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih glede na skupno število prodaj in število najemov, leto 2025



Slika 6: Primerjava deležev prodane in oddane površine pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih glede na skupno prodano in oddano površino, Slovenija, leto 2025

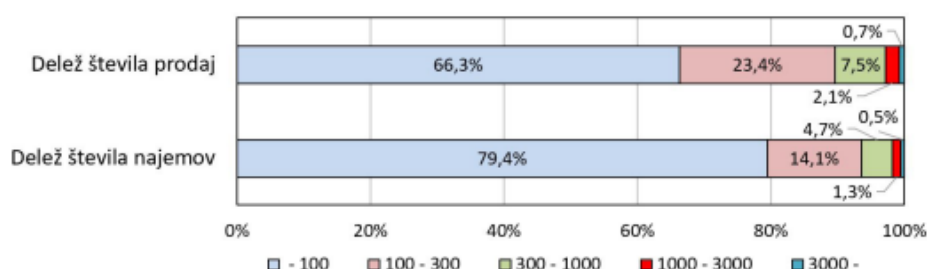


Večina prodajnih in najemnih transakcij s pisarniškimi prostori se praviloma sklepa za enote do 100 m² neto tlorisne površine, kar je bilo značilno tudi za leto 2025. Dobrih 66 odstotkov vseh prodajnih poslov je zajemalo prostore manjše od 100 m², medtem ko je bilo transakcij s prostori večjimi od 1.000 m² za slabe 3 odstotke. Podoben trend je zaznati tudi na najemnem trgu, kjer so pisarniški prostori manjši od 100 m² predstavljali kar 79 odstotkov vseh najemov, najemov prostorov večjih od 1.000 m², pa je bilo za slaba 2 odstotka.

Preglednica 12: Deleži prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore po velikostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, glede na skupno število sklenjenih poslov, Slovenija, leto 2025

Pogodbena površina [m²]	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
-100	66,3 %	79,4 %
100-300	23,4 %	14,1 %
300-1.000	7,5 %	4,7 %
1.000-3.000	2,1 %	1,3 %
3.000-	0,7 %	0,5 %

Slika 7: Deleži prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore glede na skupno število sklenjenih poslov, po velikostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2025



Delež prodajnih in najemnih poslov glede na starostne razrede pisarniških prostorov je v veliki meri pogojen s starostno strukturo fonda.

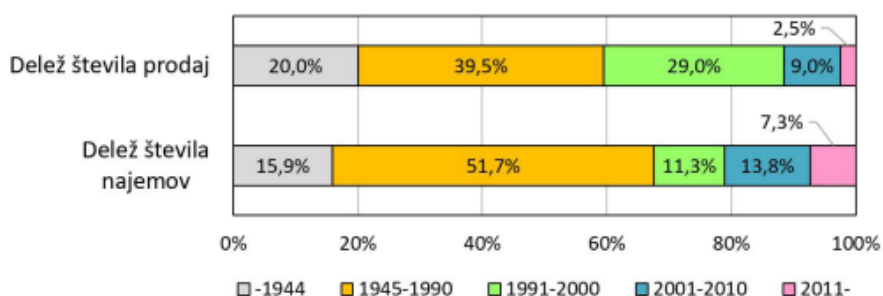
Največji delež sklenjenih prodajnih poslov so, v skladu s starostno strukturo fonda, tudi v preteklem letu predstavljali pisarniški prostori, zgrajeni v obdobju od leta 1945 do 1990 (40 odstotkov). Ti se ob pomanjkanju sodobnih pisarniških prostorov, kljub pogosto nižji energetski učinkovitosti, še vedno razmeroma dobro prodajajo. Pomemben delež prodaj so predstavljali tudi prostori iz obdobja od 1991 do 2000 (29 odstotkov), ki jih je že mogoče šteti med sodobnejše, vendar so pogosto že potrebni energetske in funkcionalne posodobitve. Presenetljivo velik delež prodaj (20 odstotkov) so imele pisarne, zgrajene pred letom 1944, kar je verjetno posledica njihove lege v osrednjih urbanih območjih z ugodno lokacijo, kar povečuje njihovo tržno privlačnost kljub starosti in potrebi po prenovi. Zelo majhen delež prodaj je bil s pisarnami, zgrajenimi po letu 2011, in sicer le 2,5 odstotka. Tudi na nepremičninskih portalih je zaznati, da je število prodajnih oglasov s takimi pisarnami majhno.

Prav tako so pisarne, zgrajene med letoma 1945 in 1990, predstavljale največji delež najemov v lanskem letu, in sicer kar 52 odstotkov vseh najemov. Pisarniški prostori, zgrajeni po letu 2000, so skupno predstavljali dobrih 21 odstotkov vseh najemov, od tega sodobnejše pisarne, zgrajene po letu 2011, le dobrih 7 odstotkov, kar le potrjuje majhnost fonda in posledično pomanjkanje ponudbe za najem v tem starostnem segmentu pisarniških prostorov.

Preglednica 13: Deleži skupnega števila sklenjenih prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore glede na obdobje zgraditve prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2025

Leto zgraditve	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
–1944	20,0 %	15,9 %
1945–1990	39,5 %	51,7 %
1991–2000	29,0 %	11,3 %
2001–2010	9,0 %	13,8 %
2011–	2,5 %	7,3 %

Slika 8: Deleži skupnega števila sklenjenih prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore glede na obdobje zgraditve prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, leto 2025



PRODAJNE CENE IN NAJEMNINE

V letu 2025 je mediana prodajne cene pisarniških prostorov v Sloveniji znašala 1.281 €/m². Med tržnimi analitičnimi območji so bile najvišje cene dosežene na območju Obale, kjer je mediana znašala 2.488 €/m², sledila sta Ljubljana z 1.988 €/m² in Maribor z 1.016 €/m². Središče Ljubljane sicer tradicionalno velja za območje z najvišjimi cenami pisarniških nepremičnin, kar se je potrdilo tudi v preteklem letu. V samem mestnem jedru Ljubljane je mediana cen, ob sicer majhni velikosti vzorca, znašala kar 3.200 €/m². Večina pisarniških prostorov v Ljubljani se je lani prodala v cenovnem razponu med 1.500 in 2.600 €/m², v Mariboru med 900 in 1.500 €/m², na Obali pa med 2.000 in 2.700 €/m². Kot že omenjeno, so se tudi v letu 2025 pretežno prodajali starejši in manjši pisarniški prostori. Na ravni države je bila mediana leta zgraditve 1980, mediana prodane površine pa 62 m².

Preglednica 14: Cene in lastnosti prodanih pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Prodajne cene		2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA						
Velikost vzorca		362	309	281	215	200
Prodajne cene	1. kvartil	679	750	773	899	892
	mediana	995	1.052	1.197	1.276	1.281
	3. kvartil	1.409	1.544	1.650	1.990	1.999
Površina (m²)	mediana	64	63	51	66	62
Leto zgraditve	mediana	1980	1984	1981	1980	1980
LJUBLJANA						
Velikost vzorca		109	83	67	40	58
Prodajne cene	1. kvartil	1.048	1.274	1.298	1.472	1.476
	mediana	1.401	1.667	1.670	1.908	1.988
	3. kvartil	1.823	2.146	2.024	2.282	2.657
Površina (m²)	mediana	67	92	56	71	81
Leto zgraditve	mediana	1980	1980	1979	1980	1980
LJUBLJANA CENTER						
Velikost vzorca		26	12	7	7	7
Prodajne cene	1. kvartil	1.379	2.058	1.901	1.762	2.538
	mediana	2.041	2.460	2.178	1.911	3.200
	3. kvartil	2.230	2.726	3.014	2.851	4.396
Površina (m²)	mediana	76	78	53	44	174
Leto zgraditve	mediana	1963	1963	1906	1970	1927
MARIBOR						
Velikost vzorca		43	38	36	35	25
Prodajne cene	1. kvartil	609	606	980	991	892
	mediana	791	888	1.189	1.200	1.016
	3. kvartil	1.000	1.094	1.513	1.640	1.497
Površina (m²)	mediana	84	84	34	49	90
Leto zgraditve	mediana	1960	1980	1980	1980	1890
OBALA						
Velikost vzorca		27	19	14	15	16
Prodajne cene	1. kvartil	1.335	1.721	1.702	1.861	2.058
	mediana	1.758	1.889	1.981	2.187	2.488
	3. kvartil	2.214	2.215	2.451	2.677	2.753
Površina (m²)	mediana	44	53	51	83	60
Leto zgraditve	mediana	1995	1995	1990	1995	1996

V zadnjih 5 letih je bil v Sloveniji prisoten trend rasti cen pisarniških prostorov, ki se počasi umirja. Na ravni države so se cene od leta 2020 zvišale za 43 odstotkov. Od državnega povprečja je bistveno odstopalo območje Obale, kjer je bila rast 67-odstotna. Po naših ocenah so se prodajne cene pisarniških prostorov v Sloveniji v letu 2025 v povprečju zvišale za približno 2 odstotka. K rasti je največ prispevalo območje Obale, kjer so se cene zvišale za 11 odstotkov, medtem ko je bila v Ljubljani rast le 3-odstotna. Opozoriti je treba, da na ostalih območjih zaradi manjšega števila prodajnih transakcij oziroma premajhnega statističnega vzorca izračun stopenj rasti cen ni vedno mogoč oziroma je premalo zanesljiv. Zato gibanja cen pisarniških prostorov za Maribor ne prikazujemo.

Preglednica 15: Gibanje prodajnih cen pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2025 (verižno glede na predhodno leto)

Letna rast prodajnih cen	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024	2024 - 2025
Slovenija	9 %	14 %	8 %	4 %	2 %
Ljubljana	13 %	9 %	5 %	9 %	3 %
Obala	11 %	23 %	3 %	7 %	11 %

Preglednica 16: Gibanje prodajnih cen pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2025
(kumulativno glede na cene v letu 2020)

Medletna rast prodajnih cen	2020-2021	2020-2022	2020-2023	2020-2024	2020-2025
Slovenija	9 %	24 %	34 %	40 %	43 %
Ljubljana	13 %	23 %	29 %	41 %	45 %
Obala	11 %	37 %	41 %	50 %	67 %

V preteklem letu je mediana mesečne najemnine pisarniških prostorov v Sloveniji znašala 10,7 €/m², v Ljubljani 12,5 €/m², v Mariboru 9,9 €/m² in na Obali 13,9 €/m². Najvišje najemnine pisarn so bile pričakovane v centru Ljubljane, kjer je mediana znašala 14,2 €/m². Večina pisarniških prostorov v Ljubljani se je sicer lani oddajala za mesečno najemnino od 10 do 16 €/m², v Mariboru od 8 do 11 €/m² in na Obali od 11 do 20 €/m². Tudi lani so se v Sloveniji oddajali pretežno starejši in predvsem zelo majhni pisarniški prostori (mediana leta zgraditve 1980, mediana oddane površine 33 m²).

Preglednica 17: Mesečne najemnine in lastnosti oddanih pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Mesečne najemnine		2021	2022	2023	2024	2025
SLOVENIJA						
Velikost vzorca		1.354	1.328	1.336	1.132	941
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	6,7	7,3	7,4	7,5	8,0
	mediana	8,6	9,5	10,0	10,3	10,7
	3. kvartil	11,1	12,0	12,9	13,7	14,3
Površina (m ²)	mediana	32	33	30	34	33
Leto zgraditve	mediana	1980	1980	1980	1980	1980
LJUBLJANA						
Velikost vzorca		622	563	595	557	448
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	7,9	8,5	8,8	9,0	9,6
	mediana	10,0	10,4	11,7	12,0	12,5
	3. kvartil	12,2	13,2	14,8	15,0	15,7
Površina (m ²)	mediana	39	43	36	41	41
Leto zgraditve	mediana	1980	1980	1979	1980	1979
LJUBLJANA CENTER						
Velikost vzorca		115	91	130	106	92
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	9,5	9,5	11,4	12,0	10,9
	mediana	11,5	13,5	14,8	15,0	14,2
	3. kvartil	15,0	15,0	15,9	15,4	15,7
Površina (m ²)	mediana	36	33	27	33	32
Leto zgraditve	mediana	1870	1870	1962	1910	1940
MARIBOR						
Velikost vzorca		91	175	141	92	104
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	5,0	7,6	7,0	7,9	8,0
	mediana	7,5	9,5	9,3	8,8	9,9
	3. kvartil	10,0	9,8	11,0	10,0	10,7
Površina (m ²)	mediana	32	23	22	22	23
Leto zgraditve	mediana	1973	1960	1978	1978	1980
OBALA						
Velikost vzorca		94	114	125	95	60
Mesečna najemnina (€/m ²)	1. kvartil	7,7	9,0	8,8	9,3	11,4
	mediana	9,2	11,0	10,8	12,0	13,9
	3. kvartil	10,3	15,0	13,3	16,4	19,5
Površina (m ²)	mediana	32	30	30	30	23
Leto zgraditve	mediana	1980	1980	1979	1981	1988

V zadnjih 5 letih so najemnine pisarniških prostorov rasle počasneje kot prodajne cene, saj je bila njihova rast v tem obdobju 27-odstotna. Od povprečja na državni ravni bistveno odstopa območje Maribora, kjer je bila rast 48-odstotna, medtem ko so najemnine v Ljubljani in na Obali zrasle za 25 oziroma 28 odstotkov.

Po naših ocenah so se najemnine pisarniških prostorov v Sloveniji v letu 2025 v povprečju zvišale za približno 5 odstotkov, pri čemer je k rasti največ prispeval Maribor z 8-odstotnim povečanjem. V Ljubljani so najemnine zrasle za 5 odstotkov, na Obali pa le za 3 odstotke. Prav tako kot pri prodajah je treba poudariti, da je velikost vzorca najemov na nekaterih območjih manjša in so zato izračunane stopnje rasti najemnin manj zanesljive.

Preglednica 18: Gibanje najemnin pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020 – 2025
(verižno glede na predhodno leto)

Letna rast najemnin	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024	2024 - 2025
Slovenija	-1 %	9 %	3 %	9 %	5 %
Ljubljana	-3 %	3 %	13 %	5 %	5 %
Maribor	12 %	21 %	-1 %	2 %	8 %
Obala	-4 %	17 %	0 %	10 %	3 %

Preglednica 19: Gibanje najemnin pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, 2020– 2025
(kumulativno glede na cene najemnin v letu 2020)

Medletna rast prodajnih cen	2020 - 2021	2020 - 2022	2020 - 2023	2020 - 2024	2020 - 2025
Slovenija	-1 %	8 %	11 %	21 %	27 %
Ljubljana	-3 %	0 %	13 %	19 %	25 %
Maribor	12 %	36 %	34 %	37 %	48 %
Obala	-4 %	12 %	12 %	24 %	28 %

Eno izmed meril donosnosti oddajanja nepremičnin so množitelji najemnine, ki predstavljajo razmerje med prodajnimi cenami in letnimi najemnini za določeno vrsto nepremičnin. Večji množitelj najemnine pomeni manjši donos od oddajanja in obratno. Poleg lokacije na vrednost množitelja oziroma donosnost oddajanja vplivajo različne lastnosti nepremičnin, kot sta na primer velikost in starost. Večji kot je vzorec prodajnih cen in najemnin za neko območje, zanesljivejši kazalnik donosnosti je množitelj najemnine.

Za leto 2025 je množitelj najemnine za pisarniške prostore v Sloveniji znašal 10,0 in je tako ostal na približno enaki ravni kot v preteklih dveh letih, kar pomeni, da se donosnost oddajanja ni bistveno spremenila. Podobno velja za območji Ljubljane in Obale, kjer se množitelj v primerjavi z letom 2024 ni bistveno spremenil. V Mariboru se je množitelj znižal z 11,4 na 9,0, kar kaže na povečanje donosnosti oddajanja pisarniških nepremičnin na tem območju. Nasprotno gibanje je bilo zaznati v središču Ljubljane, kjer se je množitelj statistično povečal, in sicer z 10,6 na 18,8. To pomeni, da naj bi se donosnost oddajanja pisarniških prostorov v centru Ljubljane v primerjavi s predhodnim letom zmanjšala.

Pri interpretaciji množiteljev je treba upoštevati, da so izračunane vrednosti na območjih z manjšim številom evidentiranih prodajnih in najemnih transakcij manj zanesljive.

Preglednica 20: Množitelji za pisarniške prostore po izbranih analitičnih območjih, 2021 – 2025

Množitelj	2021	2022	2023	2024	2025
Slovenija	9,8	9,2	10,1	10,2	10,0
Ljubljana	11,9	13,6	12,1	13,3	13,3
Ljubljana center	15,4	16,2	12,4	10,6	18,8
Maribor	9,4	7,8	10,7	11,4	9,0
Obala	14,7	14,4	15,3	14,6	14,7

IZBRANI VEČJI POSLI

V spodnji preglednici je prikazanih 10 največjih evidentiranih prodajnih poslov za pisarniške prostore, ki so bili sklenjeni v Sloveniji v letu 2025 in pri katerih je prodajna cena presegla 1.000.000 evrov.

Preglednica 21: Izbrani večji prodajni posli s pisarniškimi prostori v letu 2025

Lokacija	Prodajna cena [€]	Prodajna cena [€/m²]	Površina prostorov [m²]	Letnik izgradnje
Ljubljana	5.000.000	1.054	4.746	1985
Ljubljana	3.400.000	2.810	1.210	1980
Nova Gorica	2.629.306	1.668	1.576	2011
Ljubljana	2.271.000	5.000	454	1970
Ljubljana	1.624.476	2.644	614	1980
Kranj	1.450.000	721	2.010	1965
Kranj	1.195.600	1.115	1.072	2012
Ljubljana	1.117.351	1.400	798	2004
Ljubljana	1.099.460	3.444	319	2002
Kranj	1.090.000	487	2.239	1960

V preglednici 22 je prikazanih 10 največjih najemnih poslov pisarniških prostorov v Sloveniji v letu 2025, z mesečno najemnino nad 20.000 evrov. Vsi večji najemni posli so bili sklenjeni v Ljubljani, kjer je najemni trg pisarniških prostorov daleč največji in najaktivnejši.

Preglednica 22: Izbrani večji najemni posli s pisarniškimi prostori v letu 2025

Lokacija	Najemnina [€/mes]	Najemnina [€/m²/mes]	Površina prostorov [m²]	Letnik zgraditve
Ljubljana	98.028	10,4	9.407	1981
Ljubljana	94.007	14,5	6.466	1960
Ljubljana	79.854	12,5	6.372	2003
Ljubljana	73.053	30,9	2.364	2003
Ljubljana	61.839	14,6	4.224	1965
Ljubljana	34.031	14,8	2.302	2003
Ljubljana	30.749	22,1	1.393	1975
Ljubljana	29.679	23,0	1.292	2024
Ljubljana	28.946	30,3	954	2010
Ljubljana	23.218	21,1	1.100	2024

VIR: Poročilo o Slovenskem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2025

6.1 DAVČNA ANALIZA

Nepremičnine so v Republiki Sloveniji podvržene predvsem naslednjim davkom:

Davek na promet nepremičnin (DPN)

Pri prometu nepremičnin, kjer ni bil obračunan ali plačan davek na dodano vrednost, se po Zakonu o davku na promet nepremičnin, obračuna davek.

Davek na promet nepremičnin se plačuje po stopnji 2 % od prometa nepremičnin ter od odplačne ustanovitve in odplačnega prenosa ali oddajanja v najem stavbne pravice. Za prenos nepremičnin se šteje tudi zamenjava ene nepremičnine za drugo nepremičnino; finančni najem nepremičnine; prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice, kot posledice gradnje čez mejo nepremičnine, v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja; prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oziroma solastninske pravice, kot posledice povečanja vrednosti nepremičnine, v skladu z zakonom, ki ureja stvarnopravna razmerja ter prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine, in sicer od tistega dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je posamezni solastnik dobil plačanega. Za promet nepremičnin po Zakonu o davku na promet nepremičnin se šteje tudi pridobitev lastninske pravice na nepremičnini, ki je nastala na podlagi priposestevanja, če ob sklenitvi prvotnega pravnega posla, ki je bil podlaga za dobroverno lastniško posest, davek še ni bil plačan.

Zavezanec za plačilo davka je prodajalec, ki mora v roku 15 dni po sklenitvi pogodbe vložiti napoved za odmero davka na promet nepremičnin pri finančnem uradu, na območju katerega leži nepremičnina.

Davek na dodano vrednost (DDV)

Z davkom na dodano vrednost je obdavčena vsaka dobava blaga ali storitve, ki jo opravi davčni zavezanec, pri čemer je davčni zavezanec po definiciji oseba, ki neodvisno opravlja ekonomsko dejavnost. Promet nepremičnin, vključno s finančnim najemom (lizingom), šteje za dobavo blaga. Za dobavo nepremičnin na ozemlju Republike Slovenije veljajo davčne stopnje, ki veljajo v Republiki Sloveniji (splošna stopnja 22% ter nižja stopnja 9,5 %).

Prodajalec mora preveriti, če gre za dobavo, obdavčeno z DDV ali ne. Plačila DDV je oproščena dobava zemljišč, razen stavbnih zemljišč (zemljiških parcel, ki so z občinskim prostorskim načrtom namenjene graditvi objektov). Dobava nezazidanih stavbnih zemljišč se obdavči po splošni stopnji 22 %.

Plačila DDV je oproščena tudi dobava objektov ali delov objektov in zemljišč, na katerih so objekti postavljeni, razen če je dobava opravljena preden so objekti ali deli objektov prvič vseljeni oziroma uporabljeni, ali če je dobava opravljena preden potečeta dve leti od začetka prve uporabe oziroma prve vselitve.

Dobava zazidanih stavbnih zemljišč se obdavči skupaj z objekti, ki stojijo na njih (v skladu z določbami ZDDV-1, ki se nanašajo na obdavčitev objektov), saj zemljišče, na katerem stoji objekt, ni predmet samostojne obdavčitve z DDV.

Dobava zazidanih stavbnih zemljišč, na katerih so objekti, pri katerih je že potekel dveletni rok od prve vselitve oziroma uporabe, je oproščena plačila. Če sta tako prodajalec kot kupec identificirana za namene DDV in če ima kupec v zvezi z nepremičnino pravico do celotnega odbitka DDV, se lahko dogovorita, da bo ta transakcija vseeno obdavčena z DDV.

Dobava zazidanih stavbnih zemljišč, na katerih so objekti, pri katerih še ni potekel dveletni rok od prve vselitve oziroma uporabe, je obdavčena z DDV. Od dobave se obračuna DDV po splošni stopnji (22 %). Za dobave stanovanj, stanovanjskih in drugih objektov, namenjenih za trajno bivanje, ter delov objektov, če so del socialne politike, pa se uporablja nižja stopnja DDV (9,5 %).

Dohodnina od dobička iz kapitala

Kadar je prodajalec ali darovalec nepremičnine fizična oseba, se v primeru ugotovljenega dobička iz kapitala, po določbah Zakona o dohodnini, plačuje tudi dohodnino od dobička iz kapitala pri tej transakciji. Obdavči se prodajo, darovanje in tudi zamenjavo nepremičnine. Obdavčljive pa niso naslednje transakcije: prenos od preminule osebe na dediča po predpisih o dedovanju, kadar se uveljavljajo pravice zaradi smrti fizične osebe, odsvojitvev po pogodbi o dosmrtnem preživljanju, odsvojitvev po darilni pogodbi za primer smrti, prenosi iz naslova razlastitev, prenos posojilojemalcu ali zastavnemu upniku in prenos v postopkih prisilne poravnave.

Kadar je imel zavezanec v nepremičnini prijavljeno stalno prebivališče in je v njej tudi bival vsaj zadnja tri leta pred odsvojitvijo, je oproščen plačila dohodnine od dobička na kapital.

Davčna osnova za odmero dohodnine od dobička iz kapitala je razlika med vrednostjo kapitala ob odsvojitvi in vrednostjo kapitala ob pridobitvi. Stopnja davka, določena v višini 25 %, se na vsakih dopolnjenih pet let imetništva nepremičnine zmanjšuje (po petih letih bo stopnja 15 %, po desetih letih 10 %, po petnajstih letih 5 %), po 15 letih imetništva nepremičnine pa se tega davka ne plača. Davčna osnova se zniža za 1 % normiranih stroškov, za plačan davek na promet nepremičnin ali davek na dediščine in darila ter za dejanske stroške, ki jih je zavezanec imel zaradi vlaganja v obnovo nepremičnine.

Davek davčni organ odmeri z odločbo. Dohodnina od dobička iz kapitala se šteje kot dokončni davek. To pomeni, da se ne všteva v osnovo za odmero dohodnine na letni ravni.

Davek na dediščine in darila (DDD)

Davek obdavčuje premoženje, ki ga fizična oseba prejme od fizične ali pravne osebe kot dediščino ali darilo in se ne šteje za dohodek po zakonu, ki ureja dohodnino. Predmet obdavčitve je tudi premoženje, ki ga pravna oseba prejme od pravne ali fizične osebe kot darilo, ali dediščino, ki se ne šteje za dohodek po zakonu, ki ureja davek od dohodkov pravnih oseb.

Za premoženje se štejejo nepremičnine, premičnine (tudi vrednostni papirji in denar), premoženjske in druge stvarne pravice. Kot darilo se šteje tudi volilo.

Davčni zavezanec, ki prejme v dar nepremičnino, mora prejem darila napovedati na obrazcu v 15 dneh od nastanka davčne obveznosti pri finančnem uradu, kjer nepremičnina leži. Če nepremičnina leži na območju več finančnih uradov, zavezanec napove prejem darila pri finančnem uradi, kjer je vpisan v davčni register.

Davčni zavezanec, ki podeduje premoženje, od katerega se plača davek na dediščine in darila, ne vloži davčne napovedi. Odmera davka na dediščine se izvrši na podlagi podatkov pravnomočnega sklepa o dedovanju, ki ga davčnemu organu posreduje sodišče.

Davka na dediščine in darila ne plača dedič ali obdarjenec prvega dednega reda; z dediči ali obdarjenci prvega dednega reda so izenačeni zet, snaha, pastorek in dedič ali obdarjenec, ki je živel z zapustnikom ali darovalcem v registrirani istospolni

partnerski skupnosti; pravna oseba zasebnega prava, ustanovljena na podlagi zakona za opravljanje verske, človekoljubne, dobrodne, zdravstvene, socialno-varstvene, izobraževalne, raziskovalne ali kulturne dejavnosti ali za opravljanje dejavnosti zaščite in reševanja, vendar le, če gre za darilo oziroma dediščino, ki je namenjena opravljanju take dejavnosti pravne osebe.

Davka ne plača dedič ali obdarjenec, ki se po določbah zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, šteje za kmeta, če podeduje oziroma dobi v dar kmetijsko zemljišče.

Osnova za davek na dediščino in darila je vrednost podedovanega ali v dar prejetega premoženja v času nastanka davčne obveznosti po odbitku dolgov, stroškov in bremen, ki odpadejo na premoženje, od katerega se plačuje ta davek.

Davčne stopnje so različne glede na dedne redove in vrednosti prejete dediščine oz. darila.

Davek od premoženja

Davek od premoženja ureja Zakon o davkih občanov, ki določa, da ta davek plačujejo fizične osebe, ki posedujejo stavbe (dele stavb, stanovanja in garaže) in prostore za počitek oziroma rekreacijo.

Zavezanec za davek od stavb in prostorov za počitek oziroma rekreacijo je lastnik oziroma uživalec. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

Zakon o davčnem postopku določa, da mora zavezanec za davek od premoženja vložiti napoved v 15 dneh od sklenitve pogodbe pri finančnem uradu, na katerega območju je nepremičnina.

Davčna osnova je opredeljena kot vrednost stavbe oziroma prostora za počitek ali rekreacijo, ugotovljena na podlagi določil Pravilnika o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja.

Osnova za davek od premoženja za stavbe se zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m² stanovanjske površine, pod pogojem, da so lastnik ali njegovi ožji družinski člani (zakonec, otroci in posvojenci lastnika) v letu pred letom, za katero se odmerja davek, stalno bivali v stanovanjskih prostorih. Zakon omogoča tudi začasno oprostitev plačila davka od premoženja, in sicer za dobo desetih let za prve lastnike novih stanovanjskih hiš oz. stanovanj in garaž. Oprostitev se prizna tudi za popravljene in obnovljene stanovanjske hiše oziroma stanovanja in garaže, če se je zaradi popravila ali obnove vrednost stanovanjske hiše oz. stanovanja ali garaže povečala za več kot 50 odstotkov.

Davek od premoženja na posest stavb se ne plačuje od kmetijskih gospodarskih poslopij, od poslovnih prostorov, ki jih lastnik oziroma uživalec uporablja za opravljanje dejavnosti, od stanovanjskih stavb zavezancev davka iz kmetijstva in njihovih družinskih članov, ki so zavarovani na podlagi dohodkov iz kmetijstva, od stavb, ki predstavljajo kulturni spomenik ter od stavb, ki se iz objektivnih razlogov ne morejo uporabljati.

Stopnja davka od premoženja je odvisna od vrste objekta in njegove vrednosti.

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je obvezna dajatev, ki jo ureja Zakon o stavbnih zemljiščih in se pri postopanju davčnega organa šteje za davek. Ta določa, da se nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno

kompleksno graditev, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt, in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Občine z odloki določajo območja, na katerih se plačuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, merila za določitev višine nadomestila, ki so ga zavezanci dolžni plačevati, ter merila za popolno in delno oprostitvev plačila nadomestila.

Zavezanec za plačilo NUSZ je neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe.

Plačila NUSZ je na njegovo zahtevo za pet let oproščen občan, ki je kupil novo stanovanje kot posamezni del stavbe ali zgradil, dozidal ali nadzidal družinsko stanovanjsko hišo, če je stroške za urejanje stavbnega zemljišča plačal v ceni stanovanja oz. družinske stanovanjske hiše ali neposredno.

Pri določitvi višine nadomestila se upošteva namembnost stavbnega zemljišča (gospodarski namen, poslovni namen, stanovanjski namen itd.), lega oz. območje (ožje mestno središče, mestno obrobje ipd.) in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno infrastrukturo in možnosti priključitve na komunalno infrastrukturo.

Nadomestilo za zazidano stavbno zemljišče se plačuje od stanovanjske oziroma poslovne površine objekta. Nadomestilo za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je po prostorskem izvedbenem načrtu določeno za gradnjo oz. za katero je pristojni organ izdal lokacijsko dovoljenje. V zakonu o davčnem postopku je določeno, da davčni organ izda odločbe o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, ki veljata na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo. Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča določi zavezancem davčni organ na podlagi podatkov občine do konca marca za tekoče leto oziroma v roku treh mesecev po prejemu podatkov, ki mu jih posreduje občina. Zavezanec plačuje nadomestilo v obrokih, kot to velja za odmero davka od premoženja, razen če občinski odlok ne določa drugače.

Davek od dohodka od oddajanja premoženja v najem

Zakon o dohodnini (ZDoh-2) v III. 5. poglavju ureja dohodek iz oddajanja premoženja v najem in dohodek iz prenosa premoženjske pravice.

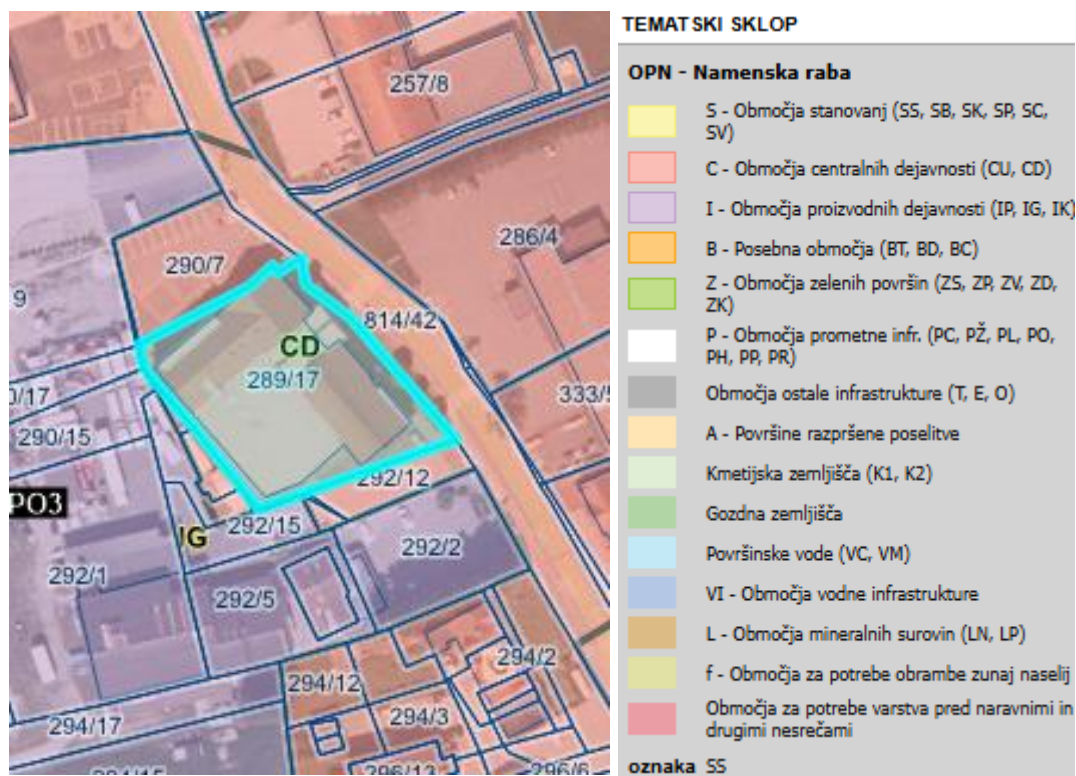
Dohodek iz oddajanja premoženja v najem je opredeljen kot dohodek, dosežen z oddajanjem nepremičnin in premičnin v najem. Najbolj pogosti posli oddajanja premoženja v najem so: najem, zakup, podnajem in vzajemno oddajanje premoženja v najem. Zavezanec za plačilo dohodnine od dohodka iz naslova oddajanja premoženja v najem je najemodajalec. Če fizična oseba oddaja svoje premoženje v najem neki drugi fizični osebi, mora finančni upravi posredovati napoved za odmero dohodnine iz oddajanja premoženja v najem najpozneje do 28. februarja tekočega leta za preteklo leto (velja za najemnine, dosežene od leta 2016 dalje). Če fizična oseba oddaja svoje premoženje v najem nekemu poslovnemu subjektu, potem izračun in plačilo dohodnine opravi plačnik davka (izplačevalec dohodka), fizični osebi kot najemodajalcu pa napovedi ni potrebno oddajati. Dohodek iz oddajanja premoženja v najem se obdavčuje cedularno po 25 % proporcionalni davčni stopnji od davčne osnove in se ne všteva v letno davčno osnovo za odmero dohodnine na letni ravni.

Davčna osnova je dosežen dohodek, ki se zniža za normirane stroške v višini 10 % od doseženega dohodka.

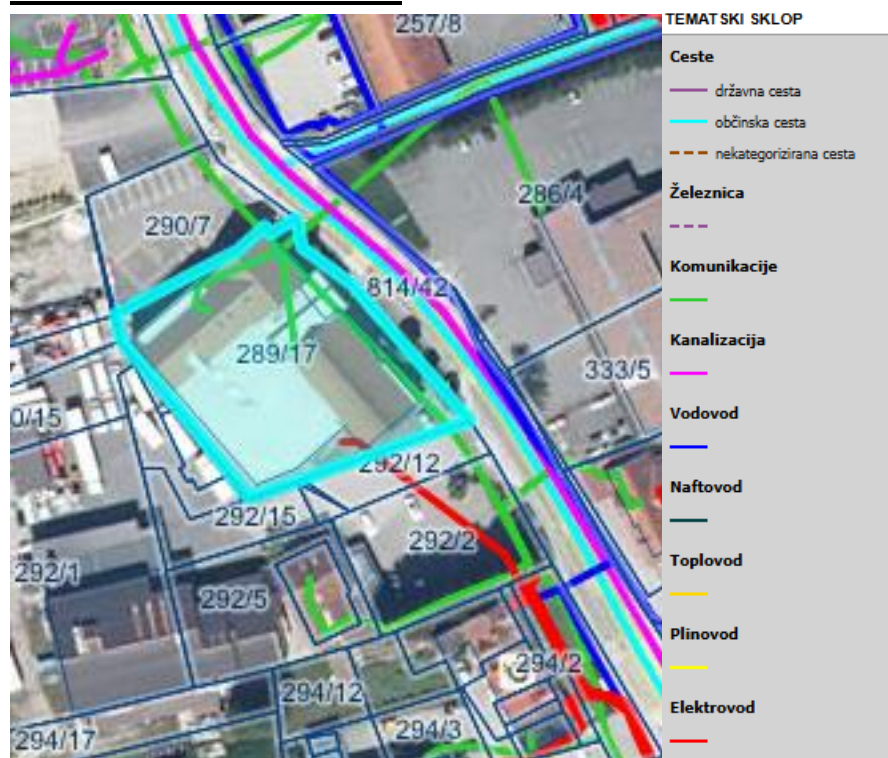
Ocena vrednosti nadrejene (lastninske) pravice na nepremičnini je izdelana brez davkov.

6.2 URBANISTIČNI PREDPISI

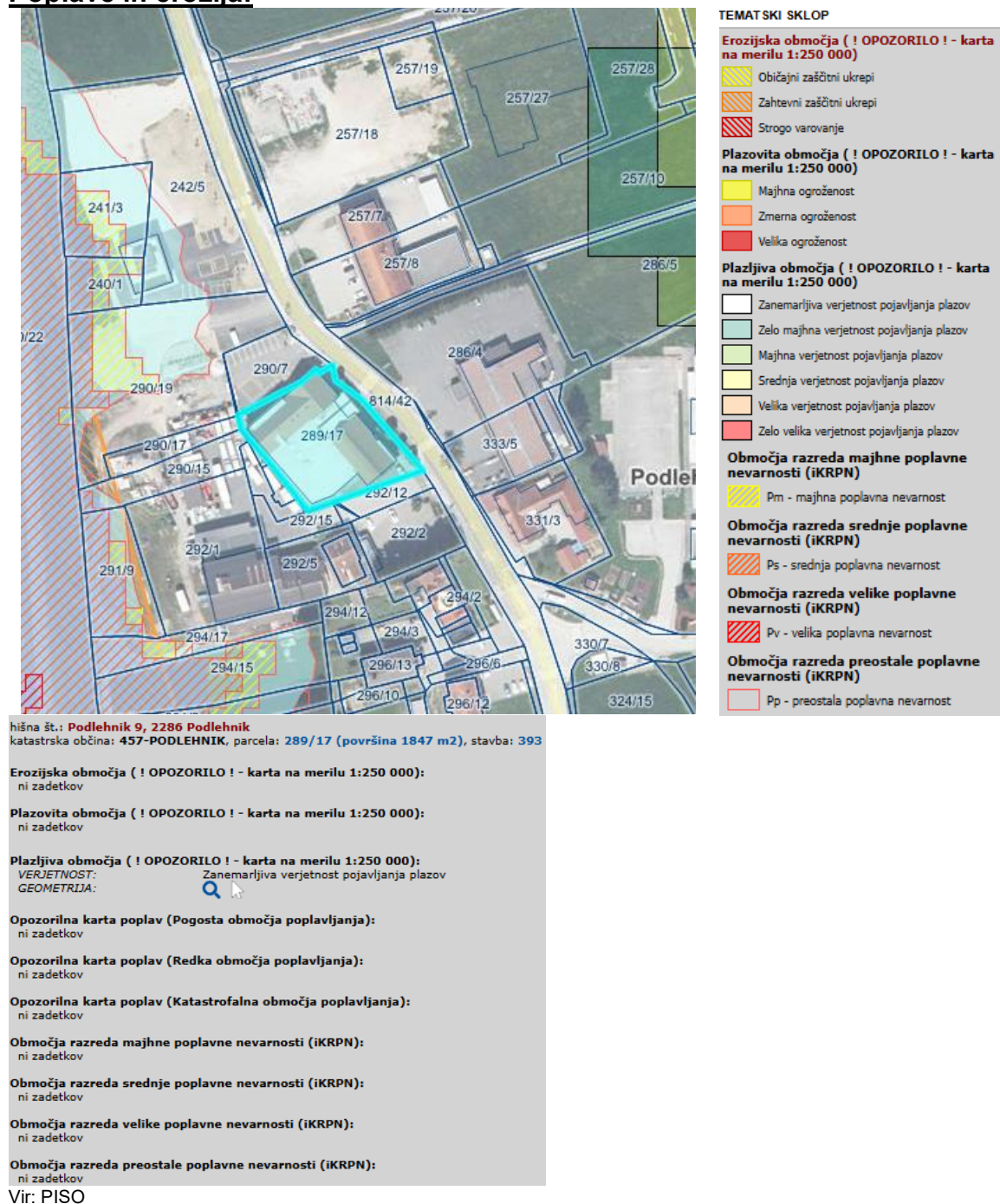
Namembnost objekta je v skladu z veljavnimi urbanističnimi predpisi občine Podlehnik (vir PISO).



Komunalna infrastruktura



Poplave in erozija:



6.3 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE ZEMLJIŠČA

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

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

- preveriti zakonske podlage glede uporabe zemljišča in logične verjetne spremembe predpisov,

- preveriti in oceniti fizične možnosti uporabe zemljišča,
- preveriti izvedljivost projektov obnove, prenove in morebitnih drugih spremenjenih situacij,
- preveriti najgospodarnejšo uporabo in
- preveriti gospodarsko povpraševanje in ponudbo.

Nepremičnina, ki je predmet ocenitve predstavlja poslovne prostore -prostore gasilskega doma, katerih predvidena namembnost je opredeljena z veljavnim OPN. Pri ugotavljanju o gospodarskem povpraševanju po finančni, fizični in pravno dopustni uporabi obravnavane nepremičnine. Glede na pravno dopustno uporabo zemljišča je obstoječa raba najgospodarnejša.

7 NAČINI OCENJEVANJA VREDNOSTI

7.1 IZHODIŠČA

Pri vrednotenju je preverjena primernost uporabe pristopov k oceni vrednosti nepremičnine. V danem primeru je, v skladu s točko 10.01 MSOV 103 uporabljena način, podrobneje obrazložen v nadaljevanju.

7.2 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO NA DONOSU ZASNOVANEM NAČINU

Temeljno načelo tega načina je, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor koristi bo lastniku prinašala v bodočnosti. Njena vrednost je opredeljena kot sedanja vrednost bodočih donosov, ki bodo izvirali iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine. Najpogostejše metode ocenjevanja so:

- **metoda uglavičenja (kapitaliziranja) dobička;**
- **metoda diskontiranja bodočih donosov;**

V našem primeru bom za izračun vrednosti nepremičnine uporabila metodo uglavičenja (kapitaliziranja) dobička.

7.2.1 Metoda uglavičenja (kapitaliziranja) dobička

Na donosu zasnovan način je primeren za ocenjevanje nepremičnin, ki prinašajo dohodek oziroma donos. Z donosom, ki ga ustvari nepremičnina, namreč najprimerneje ocenimo njeno vrednost.

Z na donosu zasnovanem načinu ocenjujemo sedanjo vrednost bodočih pričakovanih donosov iz uporabe in morebitne odprodaje nepremičnine. Najpogostejše metode ocenjevanja so:

- **multiplikator bruto najemnine** – predstavlja razmerje med prodajno ceno in potencialnim prihodkom ali efektivnim prihodkom
- **celotna stopnja kapitalizacije** – če je na razpolago dovolj veliko število prodaj primerljivih posesti, lahko celotno stopnjo kapitalizacije izračunamo neposredno iz tržnih podatkov. Uporabi se neposredna kapitalizacija, načrtovani dobiček pa se iz rednega poslovanja spremeni v oceno tržne vrednosti
- **metoda diskontiranja bodočih donosov** – sedanja vrednost nepremičnine se dobi tako, da se diskontira projekcija bodočih donosov za načrtovano obdobje in iztržek od bodoče prodaje po načrtovanem obdobju.

Potencialni dohodek

Potencialni prihodek od ocenjevane nepremičnine je najemnina, ki bi jo lahko lastnik nepremičnine prejemal, če bi bila ta stalno 100% zasedena. Viri za oceno so lahko navedbe lastnikov, razpoložljivi podatki o najemu primerljivih nepremičnin, podatki agencij za promet z nepremičninami in podatki občine Podlehnik in sosednjih občin. Tržna najemnina je lahko pogodbeni, če je pogodba med lastnikom in najemnikom sklenjena za daljši čas, sicer pa moramo ugotoviti najverjetnejšo tržno najemnino z

Prostori gasilskega doma z ID dela stavbe 457-393-2, na naslovu Podlehnik 9, Podlehnik

analizo trga. Za primerljive nepremičnine uporabimo podatke, pridobljene pri nepremičninskih agencijah in podjetjih, ki opravljajo enako ali sorodno dejavnost.

Ponudba poslovnih prostorov za najem na obravnavanem območju (vir: nepremicnine.net):

Oddaja > Podravska > Ptuj > Podlehnik > Poslovni prostor > Pisarna, Prostor za storitve, Delavnica, Skladišče

Parametri iskanja: [-]

[-] Posredovanje: Oddaja

[-] Vrsta: Poslovni prostor

[-] Država: Slovenija

[-] Regija: Podravska

Št. ustreznih oglasov: 0

Poskusite spremeniti iskalne pogoje ali uporabite iskanje po ključnih besedah (zgoraj)

Analiza oddaj poslovnih prostorov na območju občine Podlehnik, v obdobju 01/2025 – 10/2026 – vir ARVIO/Trgoskop3:

Nepremičnina: Del stavbe | Pisarniški prostori, Prostor za poslovanje s strankami, Industrijski prostori | Samo dokončane stavbe |
Posel: Najemni | Oddajanje na prostem trgu | Datum sklenitve: 01.01.2025 - 23.10.2026 |
Lokacija: Občina: Podlehnik |
Izbor primerljivih: Širši nabor: 0 | Izbrane primerjive: 0

Filtrir: Velikost Pogodbena vsota Leto izgradnje

ID posla ↕ Predmet posla ↕ ID nepremičnine ↕ Naslov ↕ Datum pogodbe ↕ Pogodbena vrednost ↕ Cena/m2 ↕ Leto izgradnje ↕ Pogodbena površina ↕

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 18.10.2026

Analiza oddaj poslovnih nepremičnin na širšem območju (geometrija), v obdobju 01/2025 – 10/2026 – vir ARVIO/Trgoskop3:

Nepremičnina: Del stavbe | Pisarniški prostori, Prostor za poslovanje s strankami, Prostor za šport, kulturo ali izobraževanje, Industrijski prostori | Samo dokončane stavbe |

Vključi vse posle

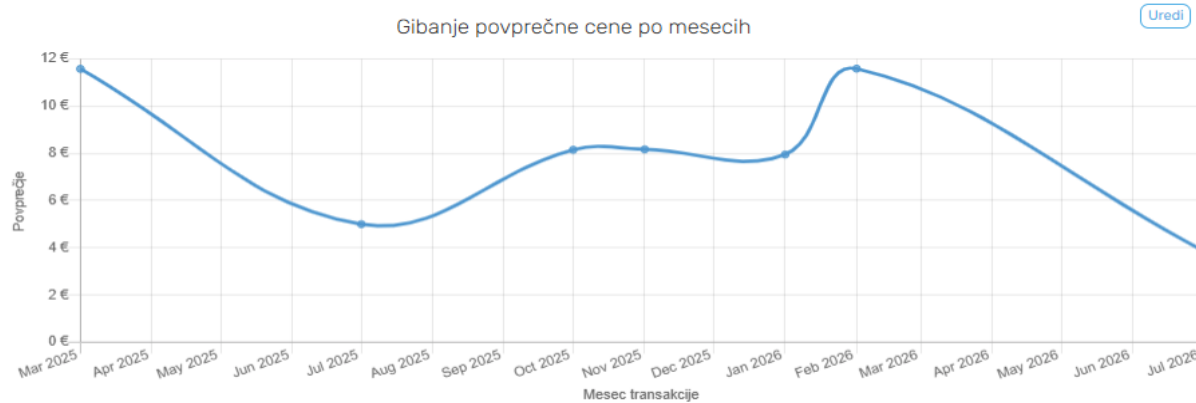
Posel: Najemni | Oddajanje na prostem trgu | Datum sklenitve: 01.01.2025 - 23.10.2026 |

Lokacija: Iskanje preko zemljevida: 📍 1 geometrij

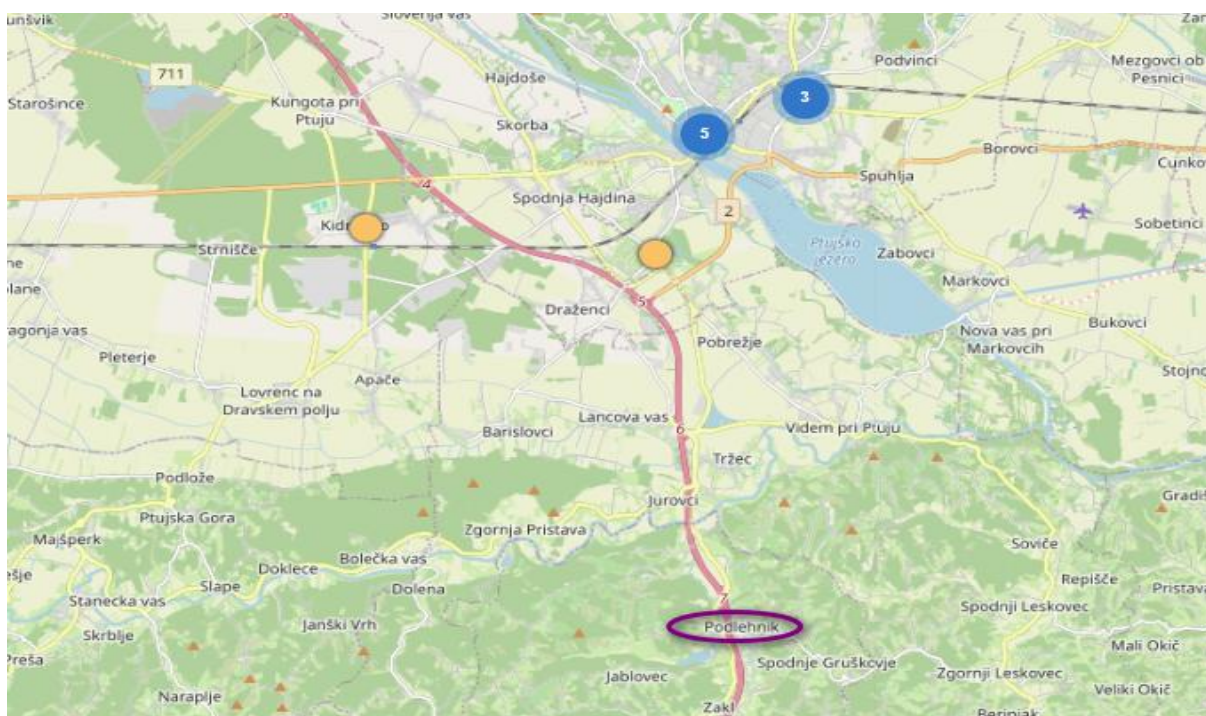
Statistika				Uredi
Atribut	Cena	Cena m2	Neto velikost	
Število podatkov	10,00	10,00	10,00	
Povprečna vrednost	1.009,04	7,63	202,34	
Standardni odklon	996,95	3,34	257,63	
Min vrednost	150,00	3,90	20,80	
Max vrednost	3.278,69	11,69	800,00	

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 18.10.2026

Prostori gasilskega doma z ID dela stavbe 457-393-2, na naslovu Podlehnik 9, Podlehnik



Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 18.10.2026



Prostori gasilskega doma z ID dela stavbe 457-393-2, na naslovu Podlehnik 9, Podlehnik

Tabela oddaj poslovnih nepremičnin na širšem območju (geometrija), v obdobju 01/2025 – 10/2026 – vir ARVIO/Trgoskop3:

ID posla	Predmet posla	ID nepremičnine	Naslov	Datum pogodbe	Pogodbena vrednost ¹	Cena/m2 ²	Leto izgradnje	Pogodbena površina	Površine
#901585	Pisarniški prostori	400-58-43	Trstenjakova ulica 5, Ptuj	05.03.2025	850 €	11,58 €/m²	1996	73,40 m² Z: 0,00 m² DS: 73,40 m²	1,00 R: / N: 73,40 m² U: 73,40 m²
#964892	Prostori za poslovanje s strankami	400-705-1	Ormoška cesta 27, Ptuj	08.07.2025	4.000 € z DDV	5,00 €/m² z DDV	1966	800,00 m² Z: 0,00 m² DS: 800,00 m²	1,00 R: / N: 800,00 m² U: 800,00 m²
#968632	Prostori za poslovanje s strankami	388-814-2	Dornavska cesta 7a, Ptuj	15.10.2025	2.290 € z DDV	11,69 €/m² z DDV	2001	195,85 m² Z: 0,00 m² DS: 195,85 m²	1,00 R: / N: 374,10 m² U: 374,10 m²
#971964	Pisarniški prostori	400-58-41	Trstenjakova ulica 5, Ptuj	29.11.2025	170 €	8,17 €/m²	1996	20,80 m² Z: 0,00 m² DS: 20,80 m²	1,00 R: / N: 20,80 m² U: 20,80 m²
#978672	Prostori za poslovanje s strankami	400-5161-2	/	01.01.2026	270 €	5,93 €/m²	1900	45,50 m² Z: 0,00 m² DS: 45,50 m²	0,67 R: / N: 175,90 m² U: 118,60 m²
#978673	Pisarniški prostori	425-1287-16	Tovarniška cesta 8, Kidričevo	01.01.2026	250 €	9,96 €/m²	2002	25,10 m² Z: 0,00 m² DS: 25,10 m²	1,00 R: / N: 25,10 m² U: 25,10 m²
#982050	Prostori za poslovanje s strankami	388-814-1	Dornavska cesta 7a, Ptuj	12.02.2026	848 € z DDV	11,59 €/m² z DDV	2001	73,15 m² Z: 0,00 m² DS: 73,15 m²	1,00 R: / N: 383,40 m² U: 383,40 m²
#998787	Prostori za šport, kulturo ali izobraževanje	400-2175-1	Pot v toplice 10, Ptuj	16.10.2025	1.159 € z DDV	4,62 €/m² z DDV	1972	251,10 m² Z: 0,00 m² DS: 251,10 m²	1,00 R: / N: 251,10 m² U: 251,10 m²
#999417	Industrijski prostori	388-412-1	/	01.07.2026	1.952 € z DDV	3,90 €/m² z DDV	2000	500,00 m² Z: 0,00 m² DS: 500,00 m²	1,00 R: / N: 934,00 m² U: 934,00 m²
#1002693	Pisarniški prostori	400-1152-2	Krempljeva ulica 5, Ptuj	21.07.2026	150 €	3,90 €/m²	1900	38,50 m² Z: 0,00 m² DS: 38,50 m²	0,93 R: / N: 38,50 m² U: 35,80 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 18.10.2026

Na obravnavanem območju, je bilo, v obdobju 01/2025-10/2026, v 10 pravnih poslih oddanih 10 poslovnih delov stavb (različnih namembnosti: stavbe splošnega družbenega pomena, pisarne, lokali in industrijski del stavbe), povprečne površine po poslu 202,34 m², ki se nahajajo v objektih, zgrajenih povprečno leta 1973, za povprečno najemnino na mesec 4,99 €/m², povprečna vrednostna raven 6-stavbe splošnega družbenega pomena (SDP), 10-pisarne, 9-lokali in 4-industrija.

Ožji izbor oddaj:

Tržni najem 1:

Podatki o poslu		Vsebina posla		
ID posla	998787	Nepremičnina	Korigirana površina ⓘ	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu		251,10 m²	251,10 m²
Datum sklenitve pogodbe	16.10.2025	400-2175-1 - Pot v toplice 10, Ptuj Prostori za šport, kulturo ali izobraževanje, površina 251,10 m²		
Datum uveljavitve posla	23.07.2026	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 18.10.2026		
Datum zadnje spremembe	30.07.2026	Ortofoto posnetek		
Datum uvoza posla v platformo	03.08.2026	Lokacija		
Datum zadnje posodobitve na platformi	19.10.2026	Vir podatkov GURS, analiza ARVIO, ArcGIS		
Pogodbena bruto vrednost	1.159 €	Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO		
Pogodbena neto vrednost ⓘ	950 €			
Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	Ne			
Trajanje najema v mesecih	122			
Stopnja DDV	22,0%			
Naslov dela stavbe	Pot v toplice 10, 2250 Ptuj	Naslovi stavbe	Pot v toplice 10, 2250 Ptuj	
Status vpisa dela stavbe	Registrski vpis	Status vpisa stavbe	Registrski vpis	
Dejanska raba dela stavbe	Športna dvorana	Bruto tlorisna površina	-	
Uporabna površina dela stavbe (m2)	251,10 m²	Višina stavbe		
Korigirana površina ⓘ	251,10 m²	Število etaž	1	
Površina dela stavbe (m2)	251,10 m²	Številka pritlične etaže	1	
Etaže	1	Število stanovanj	0	
Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe	1	Število poslovnih prostorov	0	
Lega dela enote v stavbi ⚠	-	Tip stavbe	samostojna stavba	
Številka nadstropja ⚠	1	Leto izgradnje stavbe	1972	
Leto obnove oken	-	Leto obnove strehe	2002	
Leto obnove instalacij	-	Leto obnove fasade	-	
Dvigalo	-	Material nosilne konstrukcije	beton, železobetons	
Prostori	▪ poslovni prostor (251,10 m²)	Priključek na vodovodno omrežje	✓	
Sestavine dela stavbe		Priključek na električno omrežje	✓	
GURS posplošena vrednost ⓘ	240.000,00 €	Priključek na kanalizacijsko omrežje	✓	
Model vrednotenja	STAVBE SLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA (SDP)	Priključek na plinsko omrežje	-	
Vrednostna raven	6	Na parcelah	400-934/4	

Tržni najem 2:

Podatki o poslu		Vsebina posla		
ID posla	982050	Nepremičnina	Korigirana površina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu			
Datum sklenitve pogodbe	12.02.2026	388-814-1 - Dornavska cesta 7a, Ptuj Prostori za poslovanje s strankami, površina 73,15 m²		
Datum uveljavitve posla	13.03.2026	Vir podatkov ETN, analiza ARVIQ, pridobljeno dne 18.10.2025		
Datum zadnje spremembe	20.03.2026	Ortofoto posnetek		
Datum uvoza posla v platformo	23.03.2026	Lokacija		
Datum zadnje posodobitve na platformi	19.10.2026	Vir podatkov GURS, analiza ARVIQ, ArcGIS		
Pogodbena bruto vrednost	848 €	Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIQ		
Pogodbena neto vrednost	695 €			
Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	Da			
Trajanje najema v mesecih	61			
Stopnja DDV	22,0%			
Naslov dela stavbe	Dornavska cesta 7a, 2250 Ptuj	Naslovi stavbe	Dornavska cesta 7a, 2250 Ptuj	
Status vpisa dela stavbe	Registrski vpis	Status vpisa stavbe	Registrski vpis	
Dejanska raba dela stavbe	Poslovni del stavbe	Bruto tlorisna površina	-	
Uporabna površina dela stavbe (m2)	383,40 m²	Višina stavbe		
Korigirana površina	383,40 m²	Število etaž	2	
Površina dela stavbe (m2)	383,40 m²	Številka pritlične etaže	2	
Etaže	2	Število stanovanj	0	
Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe	2	Število poslovnih prostorov	2	
Lega dela enote v stavbi	-	Tip stavbe	samostojna stavba	
Številka nadstropja	2	Leto izgradnje stavbe	2001	
Leto obnove oken	-	Leto obnove strehe	-	
Leto obnove instalacij	-	Leto obnove fasade	-	
Dvigalo	×	Material nosilne konstrukcije	opeka	
Prostori	• poslovni prostor (383,40 m²)	Priključek na vodovodno omrežje	✓	
Sestavine dela stavbe		Priključek na električno omrežje	✓	
GURS posplošena vrednost	359.300,00 €	Priključek na kanalizacijsko omrežje	✓	
Model vrednotenja	PISARNE (PPP)	Priključek na plinsko omrežje	-	
Vrednostna raven	10	Na parcelah	388-786/52	

Tržni najem 3:

Podatki o poslu		Vsebina posla		
ID posla	968632	Nepremičnina	Korigirana površina	Pogodbena površina
Vrsta posla	Oddajanje na prostem trgu		374,10 m ²	195,85 m ²
Datum sklenitve pogodbe	15.10.2025	388-814-2 - Dornavska cesta 7a, Ptuj Prostori za poslovanje s strankami, površina 195,85 m ²		
Datum uveljavitve posla	06.11.2025	Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 18.10.2026		
Datum zadnje spremembe	13.11.2025	Ortofoto posnetek		
Datum uvoza posla v platformo	17.11.2025	Lokacija		
Datum zadnje posodobitve na platformi	19.10.2026	Vir podatkov GURS, analiza ARVIO, ArcGIS		
Pogodbena bruto vrednost	2.290 €	Vir podatkov OpenStreetMaps, analiza ARVIO		
Pogodbena neto vrednost	1.877 €			
Vključenost obratovalnih stroškov v najemnino	Ne			
Trajanje najema v mesecih	/			
Stopnja DDV	22,0%			
Naslov dela stavbe	Dornavska cesta 7a, 2250 Ptuj	Naslovi stavbe	Dornavska cesta 7a, 2250 Ptuj	
Status vpisa dela stavbe	Registrski vpis	Status vpisa stavbe	Registrski vpis	
Dejanska raba dela stavbe	Trgovski del stavbe	Bruto tlorisna površina	-	
Uporabna površina dela stavbe (m ²)	374,10 m ²	Višina stavbe		
Korigirana površina	374,10 m ²	Število etaž	2	
Površina dela stavbe (m ²)	374,10 m ²	Številka pritlične etaže	2	
Etaže	1	Število stanovanj	0	
Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe	1	Število poslovnih prostorov	2	
Lega dela enote v stavbi	-	Tip stavbe	samostojna stavba	
Številka nadstropja	1	Leto izgradnje stavbe	2001	
Leto obnove oken	-	Leto obnove strehe	-	
Leto obnove instalacij	-	Leto obnove fasade	-	
Dvigalo	x	Material nosilne konstrukcije	opeka	
Prostori	• lokal, prodajalna (374,10 m ²)	Priključek na vodovodno omrežje	✓	
Sestavine dela stavbe		Priključek na električno omrežje	✓	
GURS posplošena vrednost	263.200,00 €	Priključek na kanalizacijsko omrežje	✓	
Model vrednotenja	LOKALI (PPL)	Priključek na plinsko omrežje	-	
Vrednostna raven	9	Na parcelah	388-786/52	

Izvedba prilagoditev

Ker nepremičnine – poslovni prostori, niso enaki oddanim poslovnim prostorom, se izvedejo na njihovih glavnih lastnostih prilagoditve. Prilagoditve se izvedejo 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 se izvedejo na naslednjih lastnostih:

- Pogoji oddaje: prilagoditve se izvedejo, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri pogojih oddaje, saj so bile vse oddane na prostem trgu.
- Vse vrednosti so brez DDV – upoštevane so neto najemnine.
- Časovna korekcija: prilagoditev se ne izvedejo, v kolikor so bile oddaje poslovnih nepremičnin izvedene v letu 2025-2026.
- Fizične lastnosti in leto gradnje ter izvedba obnov –prilagoditve se izvedejo za starost nepremičnine z upoštevanje izvedenih obnov na objektu (upoštevajo se do 1,0% za vsako leto razlike med ocenjevano in primerljivo nepremičnino, upoštevajo izvedene obnove), etažnost, dvigalo, dostop, in druge značilnosti, ki vplivajo na najemnino:

Tabela 5: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)

Tip obnove	Utež
Fasada	0,25
Streha	0,40
Okna	0,20
Inštalacije	0,15

Tabela 5: Uteži posameznih tipov obnov po modelu za pisarne (PPP)

Tip obnove	Utež
Fasada	0,15
Streha	0,30
Okna	0,20
Inštalacije	0,35

- Namembnost objektov: Ocenjevana nepremičnina predstavlja prostore gasilskega doma, primerljive nepremičnine predstavljajo pisarniške prostore, in lokal zato se izvedejo prilagoditve.
- Prilagoditev za obratovalne strošek – upošteva se odbitek pri najemnini v višini 2,00 €/m² na letni ravni (vir Podjetje za stanovanjske storitve Ptuj d.o.o.), za oddane poslovne prostore z obratovalnimi stroški.
- Lokacija: ocenjevana nepremičnina se nahaja v k.o. Podlehnik, v vrednostni ravni 3-stavbe splošnega družbenega pomena, 4-pisarne, 3-lokali in 1-industrija. Za oddane nepremičnine v drugih ravneh se izvedejo prilagoditve po vrednostnih tabelah GURS-a v višini do 50% razlike po priloženih tabelah, saj najemnine ne odražajo razlik po GURS-u:

Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za stavbe splošnega družbenega pomena (SDP)

Številka vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
1	454.000	430.000	12
2	504.000	470.000	17
3	566.000	510.000	28
4	625.000	545.000	40
5	708.000	580.000	64
6	809.000	615.000	97
7	932.000	640.000	146
8	1.080.000	660.000	210
9	1.260.000	680.000	290

Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za pisarne (PPP)

Vrednostna raven	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)
4	13.400	13.400
5	15.400	15.400
6	17.700	17.700
7	20.100	20.100
8	22.700	22.700
9	25.600	25.600
10	28.700	28.700

Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za industrijo (IND)

Številka vrednostne ravni	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost m ² zemljišča pod stavbo (EUR)
1	306.250	290.000	25
2	336.000	310.000	40
3	369.000	330.000	60
4	418.500	360.000	90
5	484.250	390.000	145
6	556.500	420.000	210

Tabela 2: Vrednostne ravni po modelu za lokale (PPL)

Vrednostna raven	Vrednost referenčne enote (EUR)	Vrednost dela stavbe (EUR)	Vrednost pripadajočega prostora garaža oziroma garažni parkirni prostor (EUR)
3	12.800	12.800	3.200
4	15.200	15.200	3.800
5	18.100	18.100	3.800
6	21.500	21.500	4.500
7	25.600	25.600	4.500
8	30.400	30.400	5.300
9	36.000	36.000	5.300

- Velikost objekta: prilagoditve se izvedejo z upoštevanju vrednostnih tabel GURS na obravnavanem območju:

Prilagoditev za velikost SPD						
Podlehnik 9- leto gradnje 2015-2019						
	€	€/m ²	m ²	m ²	€/m ²	Prilagoditev v %
1	265.200,00 €	918,00 €	251,10	250	1.060,17 €	-3,86
3	0,00 €	1.060,80 €	73,15	0	1.060,80 €	-3,92
2	0,00 €	1.060,80 €	195,85	0	1.060,80 €	-3,92
Ocenjevani PP	265.200,00 €	918,00 €	352,70	250	1.019,22 €	

VREDNOSTNA TABELA MODELA VREDNOTENJA ZA STAVBE SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA (SDP)

Tabela 1: Vrednostna tabela za vrednostno raven 3

Vrednosti za velikost	Leto izgradnje do leta 1945	od 1946 do 1964	od 1965 do 1974	od 1975 do 1983	od 1984 do 1990	od 1991 do 1997	od 1998 do 2003	od 2004 do 2009	od 2010 do 2014	od 2015 do 2019	od 2020 do 2024	od leta 2025 naprej
Osnova - velikost 0 kvadratnih metrov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dodatni kvadratni meter nad 0 do 249 kvadratnih metrov	306,00	428,40	510,00	632,40	734,40	816,00	897,60	999,60	1.020,00	1.060,80	1.101,60	1.101,60
Osnova - velikost 250 kvadratnih metrov	76.500	107.100	127.500	158.100	183.600	204.000	224.400	249.900	255.000	265.200	275.400	275.400
Dodatni kvadratni meter nad 250 do 499 kvadratnih metrov	244,80	346,80	448,80	530,40	612,00	693,60	775,20	836,40	877,20	918,00	938,40	938,40
Osnova - velikost 500 kvadratnih metrov	137.700	193.800	239.700	290.700	336.600	377.400	418.200	459.000	474.300	494.700	510.000	510.000
Dodatni kvadratni meter nad 500 do 999 kvadratnih metrov	244,80	346,80	428,40	520,20	601,80	683,40	754,80	826,20	856,80	887,40	918,00	918,00
Osnova - velikost 1000 kvadratnih metrov	260.100	367.200	453.900	550.800	637.500	719.100	795.600	872.100	902.700	938.400	969.000	969.000
Dodatni kvadratni meter nad 1000 do 1999 kvadratnih metrov	234,60	331,50	408,00	494,70	576,30	637,50	708,90	780,30	805,80	841,50	867,00	867,00
Osnova - velikost 2000 kvadratnih metrov	494.700	698.700	861.900	1.045.500	1.213.800	1.356.600	1.504.500	1.652.400	1.708.500	1.779.900	1.836.000	1.836.000
Dodatni kvadratni meter nad 2000 do 4999 kvadratnih metrov	220,83	309,57	384,03	465,63	537,03	605,37	669,63	734,40	758,37	792,03	816,00	816,00
Osnova - velikost 5000 kvadratnih metrov	1.157.700	1.626.900	2.014.500	2.442.900	2.825.400	3.172.200	3.513.900	3.855.600	3.983.100	4.156.500	4.284.000	4.284.000
Dodatni kvadratni meter nad 5000 do 9999 kvadratnih metrov	204,00	286,62	354,96	430,44	498,78	557,94	619,14	679,32	701,76	732,36	754,80	754,80
Osnova - velikost 10000 kvadratnih metrov	2.177.700	3.060.000	3.789.300	4.595.100	5.319.300	5.961.900	6.609.600	7.252.200	7.491.900	7.818.300	8.058.000	8.058.000
Dodatni kvadratni meter nad 10000 in več	167,79	236,64	292,23	354,45	410,55	460,53	510,00	559,98	578,85	603,33	622,20	622,20

Tabela 2: Vrednost zemljišča pod stavbo za vrednostno raven 3

Vrednostna raven	Vrednost dela stavbe v evrih	Vrednost kvadratnega metra zemljišča pod stavbo v evrih
3	510.000	28,00

VREDNOSTNA TABELA MODELA VREDNOTENJA ZA PISARNE (PPP)

Tabela 1: Vrednostna tabela za vrednostno raven 4

Vrednosti za velikost	Leto izgradnje do leta 1974	od 1975 do 1984	od 1985 do 1994	od 1995 do 2002	od 2003 do 2009	od 2010 do 2014	od 2015 do 2019	od 2020 do 2024	od leta 2025 naprej
Osnova - velikost 0 kvadratnih metrov	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dodatni kvadratni meter nad 0 do 29 kvadratnih metrov	424,78	446,22	482,40	518,58	540,02	549,40	633,82	652,58	670,00
Osnova - velikost 30 kvadratnih metrov	12.730	13.400	14.472	15.544	16.214	16.482	19.028	19.564	20.100
Dodatni kvadratni meter nad 30 do 49 kvadratnih metrov	408,70	415,40	455,60	489,10	502,50	515,90	589,60	609,70	629,80
Osnova - velikost 50 kvadratnih metrov	20.904	21.708	23.584	25.326	26.264	26.800	30.820	31.758	32.696
Dodatni kvadratni meter nad 50 do 99 kvadratnih metrov	364,48	396,64	442,20	474,36	493,12	503,84	578,88	597,64	616,40
Osnova - velikost 100 kvadratnih metrov	39.128	41.540	45.694	49.044	50.920	51.992	59.764	61.640	63.516
Dodatni kvadratni meter nad 100 do 149 kvadratnih metrov	367,16	385,92	423,44	463,64	482,40	490,44	562,80	576,20	592,28
Osnova - velikost 150 kvadratnih metrov	57.486	60.836	66.866	72.226	75.040	76.514	87.904	90.450	93.130
Dodatni kvadratni meter nad 150 do 299 kvadratnih metrov	329,64	349,74	376,54	412,72	438,18	447,56	513,22	521,26	536,00
Osnova - velikost 300 kvadratnih metrov	106.932	113.364	123.414	134.134	140.700	143.648	164.820	168.572	173.530
Dodatni kvadratni meter nad 300 do 599 kvadratnih metrov	321,60	333,66	368,50	403,34	435,50	436,84	509,20	519,92	536,00
Osnova - velikost 600 kvadratnih metrov	203.412	213.462	233.964	255.002	271.484	274.566	317.580	324.548	334.330
Dodatni kvadratni meter nad 600 do 1999 kvadratnih metrov	310,88	332,32	355,10	389,94	399,32	411,38	501,16	518,58	533,32
Osnova - velikost 2000 kvadratnih metrov	639.180	678.040	731.640	801.320	830.800	849.560	1.019.606	1.050.158	1.081.648
Dodatni kvadratni meter nad 2000 do 4999 kvadratnih metrov	301,50	318,92	344,38	376,54	392,62	399,32	467,66	481,06	495,80
Osnova - velikost 5000 kvadratnih metrov	1.545.020	1.633.460	1.763.440	1.929.600	2.007.856	2.048.860	2.421.648	2.494.276	2.569.048
Dodatni kvadratni meter nad 5000 in več	298,82	314,90	341,70	373,86	388,60	396,64	455,60	469,00	482,40

Prostori gasilskega doma z ID dela stavbe 457-393-2, na naslovu Podlehnik 9, Podlehnik

VREDNOSTNA TABELA MODELA VREDNOTENJA ZA INDUSTRIJO (IND)

Tabela 1: Vrednostna tabela za vrednostno raven 1

Vrednosti za velikost	Leto izgradnje do leta 1945	od 1946 do 1954	od 1955 do 1964	od 1965 do 1974	od 1975 do 1979	od 1980 do 1984	od 1985 do 1989	od 1990 do 1994	od 1995 do 1999	od 2000 do 2004	od 2005 do 2009	od 2010 do 2014	od 2015 do 2019	od 2020 do 2024	od leta 2025 naprej
Osnova – velikost 0 kvadratnih metrov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dodatni kvadratni meter nad 0 do 249 kvadratnih metrov	104,40	139,20	174,00	243,60	301,60	359,60	406,00	452,40	487,20	533,60	580,00	638,00	661,20	684,40	684,40
Osnova – velikost 250 kvadratnih metrov	26.100	34.800	43.500	60.900	75.400	89.900	101.500	113.100	121.800	133.400	145.000	159.500	165.300	171.100	171.100
Dodatni kvadratni meter nad 250 do 499 kvadratnih metrov	81,20	104,40	116,00	162,40	208,80	255,20	290,00	313,20	336,40	371,20	406,00	440,80	464,00	475,60	475,60
Osnova – velikost 500 kvadratnih metrov	46.400	60.900	72.500	101.500	127.600	153.700	174.000	191.400	205.900	226.200	246.500	269.700	281.300	290.000	290.000
Dodatni kvadratni meter nad 500 do 999 kvadratnih metrov	69,60	92,80	110,20	150,80	191,40	232,00	261,00	290,00	307,40	342,20	371,20	406,00	423,40	435,00	435,00
Osnova – velikost 1000 kvadratnih metrov	81.200	107.300	127.600	176.900	223.300	269.700	304.500	336.400	359.600	397.300	432.100	472.700	493.000	507.500	507.500
Dodatni kvadratni meter nad 1000 do 1999 kvadratnih metrov	63,80	84,10	101,50	142,10	179,80	214,60	243,60	266,80	290,00	316,10	345,10	377,00	394,40	406,00	406,00
Osnova – velikost 2000 kvadratnih metrov	145.000	191.400	229.100	319.000	403.100	484.300	548.100	603.200	649.600	713.400	777.200	849.700	887.400	913.500	913.500
Dodatni kvadratni meter nad 2000 do 4999 kvadratnih metrov	61,77	80,33	95,70	134,27	167,33	202,13	229,10	252,30	270,57	297,83	324,80	354,67	370,33	381,93	381,93
Osnova – velikost 5000 kvadratnih metrov	330.600	432.100	516.200	722.100	904.800	1.090.400	1.235.400	1.360.100	1.461.600	1.606.600	1.751.600	1.914.000	1.998.100	2.059.000	2.059.000
Dodatni kvadratni meter nad 5000 do 9999 kvadratnih metrov	55,10	72,50	85,84	120,64	151,96	183,28	207,06	227,36	245,34	269,12	292,90	321,32	334,66	345,10	345,10
Osnova – velikost 10000 kvadratnih metrov	606.100	794.600	945.400	1.325.300	1.664.600	2.006.800	2.270.700	2.496.900	2.688.300	2.952.200	3.216.100	3.520.600	3.671.400	3.784.500	3.784.500
Dodatni kvadratni meter nad 10000 do 19999 kvadratnih metrov	36,83	48,43	57,71	80,62	101,50	122,09	138,33	152,25	163,56	179,80	196,04	214,31	223,59	230,55	230,55
Osnova – velikost 20000 kvadratnih metrov	974.400	1.278.900	1.522.500	2.131.500	2.679.600	3.227.700	3.654.000	4.019.400	4.323.900	4.750.200	5.176.500	5.663.700	5.907.300	6.090.000	6.090.000
Dodatni kvadratni meter nad 20000 in več	30,16	39,73	47,27	66,12	82,94	100,05	113,10	124,41	133,98	147,03	160,37	175,45	182,99	188,50	188,50

Tabela 2: Vrednost zemljišča pod stavbo za vrednostno raven 1

Vrednostna raven	Vrednost dela stavbe v evrih	Vrednost kvadratnega metra zemljišča pod stavbo v evrih
1	290.000	25,00

Tabela 1: Vrednostna tabela modela za stavbna zemljišča (STZ) za vrednostno raven 5

Številka vrednostne ravni	Vrednost kvadratnega metra zemljišča v EUR za skupino STZ A	Vrednost kvadratnega metra zemljišča v EUR za skupino STZ B	Vrednost kvadratnega metra zemljišča v EUR za skupino STZ C	Vrednost kvadratnega metra zemljišča v EUR za skupino STZ D	Vrednost kvadratnega metra zemljišča v EUR za skupino STZ E	Vrednost kvadratnega metra zemljišča v EUR za skupino STZ F	Vrednost kvadratnega metra zemljišča v EUR za skupino STZ G	Vrednost kvadratnega metra zemljišča v EUR za skupino STZ H
5	10,90	9,90	7,40	4,70	4,45	1,27	0,25	3,40

VREDNOSTNA TABELA MODELA VREDNOTENJA ZA LOKALE (PPL)

Tabela 1: Vrednostna tabela za vrednostno raven 3

Vrednosti za velikost	Leto izgradnje do leta 1984	od 1985 do 1994	od 1995 do 2002	od 2003 do 2009	od 2010 do 2014	od 2015 do 2019	od 2020 do 2024	od leta 2025 naprej
Osnova – velikost 0 kvadratnih metrov	0	0	0	0	0	0	0	0
Dodatni kvadratni meter nad 0 do 29 kvadratnih metrov	426,24	444,16	477,44	503,04	631,04	652,80	674,56	695,04
Osnova – velikost 30 kvadratnih metrov	12.800	13.312	14.336	15.104	18.944	19.584	20.224	20.864
Dodatni kvadratni meter nad 30 do 49 kvadratnih metrov	364,80	377,60	384,00	409,60	492,80	569,60	582,40	595,20
Osnova – velikost 50 kvadratnih metrov	20.096	20.864	22.016	23.296	28.800	30.976	31.872	32.768
Dodatni kvadratni meter nad 50 do 99 kvadratnih metrov	335,36	345,60	363,52	363,52	471,04	509,44	524,80	540,16
Osnova – velikost 100 kvadratnih metrov	36.864	38.144	40.192	41.472	52.352	56.448	58.112	59.776
Dodatni kvadratni meter nad 100 do 299 kvadratnih metrov	289,28	309,76	314,88	330,24	368,64	428,80	441,60	455,68
Osnova – velikost 300 kvadratnih metrov	94.720	100.096	103.040	107.520	126.080	142.208	146.432	150.784
Dodatni kvadratni meter nad 300 do 499 kvadratnih metrov	256,00	273,92	293,12	313,60	359,68	404,48	417,28	430,08
Osnova – velikost 500 kvadratnih metrov	145.792	154.880	161.536	170.112	197.888	223.104	229.760	236.672
Dodatni kvadratni meter nad 500 do 699 kvadratnih metrov	244,48	262,40	277,76	295,68	337,92	381,44	392,96	404,48
Osnova – velikost 700 kvadratnih metrov	194.560	207.360	216.960	229.120	265.472	299.264	308.224	317.440
Dodatni kvadratni meter nad 700 do 1999 kvadratnih metrov	220,16	229,12	238,08	258,56	302,08	335,36	345,60	355,84
Osnova – velikost 2000 kvadratnih metrov	480.000	505.600	526.080	564.864	657.920	736.000	758.016	780.800
Dodatni kvadratni meter nad 2000 do 4999 kvadratnih metrov	211,20	222,72	229,12	247,04	285,44	322,56	332,80	343,04
Osnova – velikost 5000 kvadratnih metrov	1.113.600	1.172.480	1.213.440	1.306.112	1.515.008	1.705.216	1.756.416	1.809.024
Dodatni kvadratni meter nad 5000 in več	207,36	216,32	222,72	240,64	280,32	312,32	321,28	330,24

Tabela 2: Vrednost prostora garaža oziroma garažni parkirni prostor za vrednostno raven 3

Vrednostna raven	Vrednost dela stavbe v evrih	Vrednost pripadajočega prostora garaža oziroma garažni parkirni prostor v evrih
3	12.800	3.200

- Obrazložitev izbire uteži: proučim primerljive nepremičnine in jim s pomočjo AHP metode določimo uteži ter izračunam končno oceno vrednosti:

Metoda AHP	PRIMERLJIVA 1	PRIMERLJIVA 2	PRIMERLJIVA 3
PRIMERLJIVA 1		0	0
PRIMERLJIVA 2	3		0
PRIMERLJIVA 3	3	0	
Vsota	6	0	0
Število točk	6		
Utež (100%)	1,00	0,00	0,00

Prostori gasilskega doma z ID dela stavbe 457-393-2, na naslovu Podlehnik 9, Podlehnik

Prostori gasilskega doma z ID dela stavbe 457-393-2, na naslovu Podlehnik 9, Podlehnik

Značilnosti	Ocenjevana nepremičnina	Primerljiva oddaja št. 1	Prilagoditve	Primerljiva oddaja št. 1	Prilagoditve	Primerljiva oddaja št. 3	Prilagoditve
							
Lokacija	Podlehnik 9, Podlehnik	Pot v toplice 10, Ptuj		Dornavska cesta 7a, Ptuj		Dornavska cesta 7a, Ptuj	
Vir podatka: Trgoskop3		998787		982050		968632	
Najemnina v €	brez DDV	950,00 €		695,00 €		1.877,00 €	
Najemnina v €/m2	brez obratovalnih stroškov	3,78		9,33102529		9,58	
Datum sklenitve pogodbe		16.10.2025	0,0%	12.02.2026	0,0%	15.10.2025	0,0%
Trajanje najema	tržni	122 mesecev	0,0%	61 mesecev	0,0%	ni določen čas	0,0%
Vrsta oddaje	tržna	oddaja na prostem trgu	0,0%	oddaja na prostem trgu	0,0%	oddaja na prostem trgu	0,0%
Vmesna prilagoditev	v €/m2	3,78	0,0%	9,33	0,0%	9,58	0,0%
Površina za oddajo v m2	352,70	251,10	-3,9%	73,15	-3,9%	195,85	-3,9%
Namenska raba nepremičnine	Gasilski dom (del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče)	športna dvorana	0,0%	poslovni prostori	0,0%	poslovni prostori	0,0%
Nadstropje/dvigalo	P+delno N/da	P	-2,0%	I.	0,0%	P	0,0%
Leto gradnje/obnove	2015	1972/2022 streha	17,0%	2001	7,0%	2001	7,0%
Vzdrževanje	Dobro	Dobro		Dobro		Dobro	
Ogrevanje	TČ	ni podatka		ni podatka		ni podatka	
Površina pripadajočih zemljišč v m2	sorazmerni del zemljišča pod stavbo	sorazmerni del zemljišča pod stavbo		sorazmerni del zemljišča pod stavbo		sorazmerni del zemljišča pod stavbo	
Dostop, parkiranje	urejeno	urejeno pred objektom	0,0%	urejeno pred objektom	0,0%	urejeno pred objektom	0,0%
Vrednostna raven SPD	SPD 4	SPD 6	-15,0%	pisarne 10	-26,6%	lokali 9	-32,2%
Skupaj prilagoditev	cena v EUR/m2 / % prilag	3,64	-3,9%	7,14	-23,5%	6,79	-29,1%
Uteži (AHP metoda)		1		0		0	
Vrednost v EUR na m2				3,64 €			

Na osnovi izvedenih prilagoditev, se ocenjuje najemnina za obravnavano nepremičnino:

Vrsta	Površina m ²	Najemnina brez DDV
Poslovni prostor z ID dela stavbe 457-393-2	352,70	3,64 €/m ² /mesec

Nezasedenost in neizterljivost najemnin in neplačanih stroškov

Izkušnje kažejo, da lahko nepremičnina ostane občasno neoddana in da jo nekateri najemniki zapustijo, ne da bi poravnali račune za najemnino.

Po podatkih nepremičninskih agencij znaša delež nezasedenosti 5,00% (objekt nezaseden 3 mesece v 5 letih) in odbitek za neizterljivost 3,33% (dve neplačani ali izterljivi najemnini v 5 letih).

Poslovni odhodki - stalni stroški, ki niso odvisni od oddanosti nepremičnine. Mednje spadajo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki ga je zakonito zavezan plačevati najemnik, stroški za porabljeno vodo, elektriko, ogrevanje, odvoz smeti in upravljanje, ki prav tako bremenijo najemnika in zavarovanje objekta. Zavarovanje objekta običajno plača najemodajalec. Po podatkih zavarovalnice Generali d.d. znaša zavarovanje za obravnavani objekt ca 1,20 ‰ od nadomestitvene vrednosti.

Rezervacija za nadomestitveno rezervo

Nadomestitvena rezerva predstavlja rezervacijo sredstev potrebnih za popravila in zamenjavo posameznih elementov, ki se hitro obrabijo oz. imajo kratko življenjsko dobo ter tistih elementov, ki se periodično obnavljajo. Nepremičnine zahtevajo relativno veliko gospodarjenja s samo naložbo (izpolnjevanje davčnih napovedi, spremljanje tržnih gibanj, izbira virov financiranja, oglaševanje ipd.) kot finančnim poslom, kar ne smemo zamenjevati z upravljanjem z nepremičnino. Tako je treba v zahtevani donosnosti oziroma meri kapitalizacije upoštevati tudi premijo za gospodarjenje z naložbo. Razpolagam s podatkom, da znaša nadomestilo za gospodarjenje z naložbo v nepremičnine v razponu 0,20 % - 0,75%, odvisno od velikosti nepremičnine in vrednosti naložbe (stroški vzdrževanja po nemški uredbi Bel Wert. Višino nadomestila za gospodarjenje z naložbo ocenim v višini 0,20% od GOI (1.150,00 €/m²).

Stopnja kapitalizacije: Stopnjo kapitalizacije izračunam po modelu tržnega ravnovesja (SIR*IUS junij 2018):

Osnovni model tržnega ravnovesja temelji na predpostavki, da so tveganjem prilagojene pričakovane donosnosti (angl. risk-adjusted returns) med različnimi naložbami enake, kar pomeni, da je zahtevana donosnost nepremičnin enaka donosnosti netveganih naložb, povečani za premijo za tveganje (ki vključuje premijo za nelikvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo):

$$r = f + p \quad (1)$$

kjer je:

r – zahtevana donosnost,

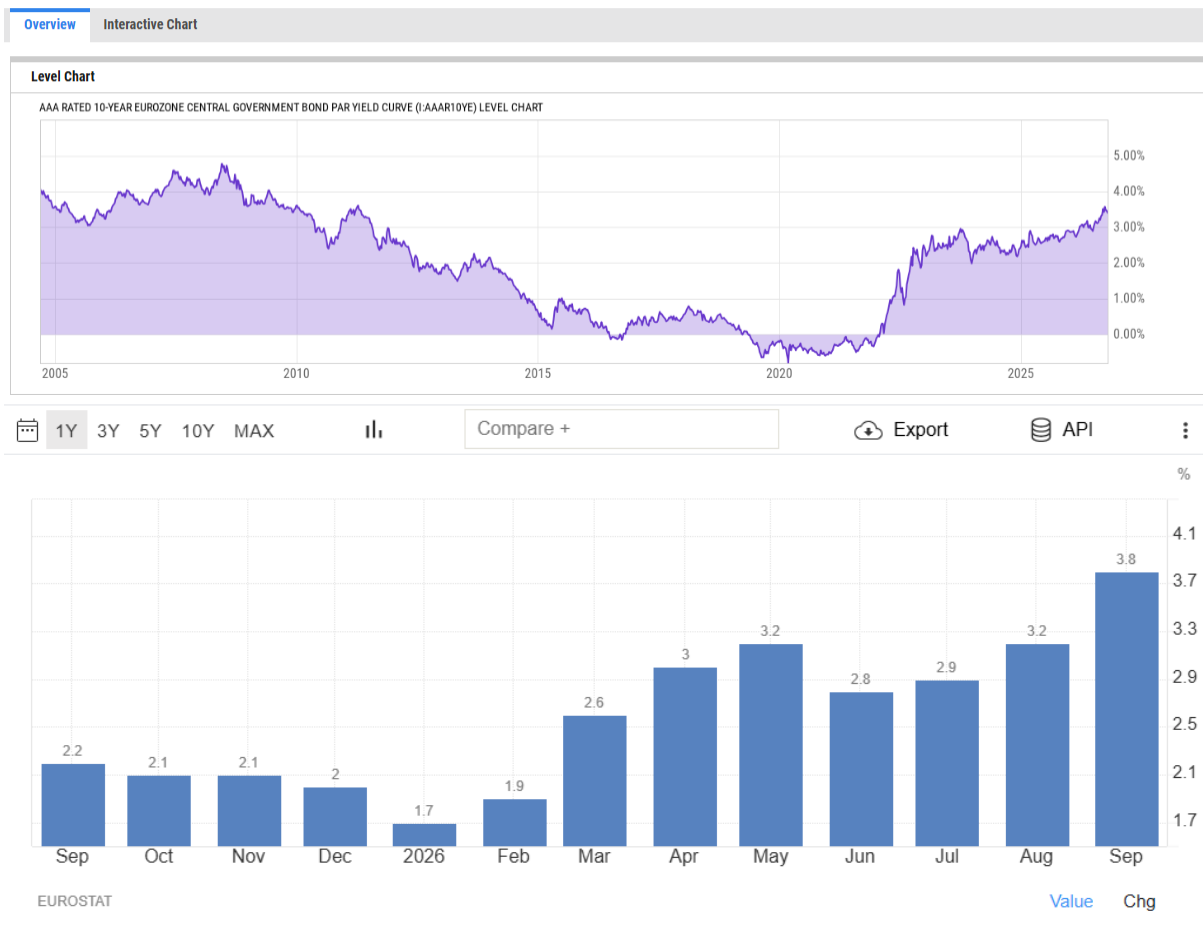
f – donosnost netveganih naložb in

p – premija za tveganje (vključuje premijo za nelikvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo).

Zahtevano donosnost ocenimo na podlagi donosnosti 10 letne Evro obveznice – na dan 21.10.2026 znaša 3,40%.

AAA Rated 10-Year Eurozone Central Government Bond Par Yield Curve (I:AAAR10YE)

3.40% for Oct 21 2026



What will the Oct 2026 Inflation Rate YoY Flash be versus the prior 3.8%?

Below Same Above

Calendar	GMT	Reference	Actual	Previous	Consensus	TEForecast
2026-10-02	09:00 AM	Sep	3.8%	3.2%	3.6%	3.6%
2026-10-16	09:00 AM	Sep	3.8%	3.2%	3.8%	3.8%
2026-11-04	10:00 AM	Oct		3.8%		

Ker ni upoštevana inflacija jo ocenjujem na 2% (ciljna inflacija – v oktobru 2026 znaša Evro inflacija: 3,8%). Tako znaša realna donosnost:

$$r = ((1+i)/(1+\pi)) - 1 \rightarrow ((1+0,0340)/(1+0,020)) - 1 \rightarrow r = 1,37\%$$

Donosnost nepremičninskih naložb sestoji iz najeminske donosnosti in spremembe vrednosti nepremičnin. Tako lahko zahtevano donosnost r zapišemo v obliki vsote:

$$r = R + a, (2)$$

kjer pomeni:

r – zahtevana donosnost,

R – najemninska donosnost in a – sprememba vrednosti nepremičnin.

Če enačbi (1) in (2) združimo, dobimo:

$$R + a = f + p. (3)$$

Enačbo (3) lahko preoblikujemo in dobimo:

$$R = f + p - a. (4)$$

Zapišimo še odnos med spremembo vrednosti nepremičnin in premijo za ohranitev glavnice:

$$- a = d, (5)$$

kjer je:

a – sprememba vrednosti nepremičnin in

d – premija za ohranitev glavnice.

Velja torej:

$$R = f + p + d, (6)$$

kar je predlagani model določanja mere kapitalizacije.

V modelu spremenljivke pomenijo:

R – zahtevana donosnost iz najemnin, ki vsebuje premijo za tveganja in premijo za ohranitev glavnice (mera kapitalizacije),

f – donosnost netveganih naložb,

p – premija za tveganja (vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo) in

d – premija za ohranitev glavnice.

Premija za tveganje je odvisna predvsem od:

- tipa nepremičnine,
- lokacije (ta vpliva na možnost izpada in spremembe najemnine) in
- v manjši meri ostalih dejavnikov (npr. funkcionalnih značilnosti nepremičnine).

Tabela 1: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine

Tip nepremičnine	Nizko tveganje		Normalno tveganje		Visoko tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Zemljišča*	2,5	3,0	3,0	3,5	3,5	4,0
Stanovanja	2,2	2,7	2,7	3,2	3,2	3,7
Hiše	2,4	2,9	2,9	3,4	3,4	3,9
Trgovski prostori	5,0	5,5	5,5	6,0	6,0	6,5
Pisarniški prostori	5,3	5,8	5,8	6,3	6,3	6,8
Turistične nepremičnine**	5,4	5,9	5,9	6,4	6,4	6,9
Industrijske nepremičnine	6,0	6,5	6,5	7,0	7,0	7,5

* Avtoterminali, deponije, platoji, skladišča na prostem oz. zemljišča, kjer dolgoročno ni predvidene in/ali pričakovane spremembe uporabe.

** Apartmaji, večapartmajski objekti, aparthoteli, manjši hoteli.

Ker se nepremičnine sčasoma slabšajo, je treba (praviloma) upoštevati tudi premijo za ohranitev glavnice.

V preteklosti se je uporabljala ena izmed metod:

- Ringova (časovno enakomerna metoda),
- Hoskoldova (metoda amortizacijskega sklada) in
- Inwoodova (anuitetna metoda).

Te metode so strokovno bolj utemeljene, temeljijo pa na količniku nabranih amortizacijskih popravkov.

Premijo za ohranitev glavnice tako izračunamo po enačbi:

$$p_{ok} = \frac{r_r}{(1+r)^n - 1}, \quad (8)$$

kjer je r_r donosnost reinvestiranih sredstev.

Tabela 2: Doba gospodarne uporabnosti nepremičnin

Tip nepremičnine	Doba gospodarne uporabnosti v letih
Zemljišča	–
Stanovanja	80–100
Hiše	80–100
Trgovski prostori	40–80
Pisarniški prostori	60–80
Turistične nepremičnine	30–50
Industrijske nepremičnine	50–80

Izračun mere kapitalizacije:

Tako v danem primeru znaša za poslovne objekte:	$R = f + p + d = 8,03\%$
$f = 1,37\%$ (netvegana donosnost z upoštevanjo inflacije)	
$p = 5,80\%$ (normalno tveganje)	
$d = 0,86\%$ (70 let ^{**})	

* glede na pomanjkanje poslovnih nepremičnin na obravnavanem območju menim, da je tveganje za najem ali prodajo normalno

** nepremičnina je novejša, dobro vzdrževana, zato ocenjujem dobo gospodarnosti na 70 let

Izračun vrednosti na osnovi donosa:

Letna najemnina za poslovne prostore z ID dela stavbe 457-393-2, Podlehnik 9, Podlehnik									
Poslovni prostori	3,64 €/m ²	x	352,70 m ²	x	12 mesecev	=	15.405,94	€	
Potencialni prihodek								15.405,94	€
Nezasedenost					5,00 %	=	-770,30	€	
Neizterjave					3,33 %	=	-513,02	€	
Efektivni prihodek								14.122,62	€
Zavarovanje					1,20 ‰ x NV	=	-486,73	€	
Nadomestitvena rezerva					0,20 % od GOI	=	-811,21	€	
Neto dohodek:								12.824,69	€

Vrednost nepremičnine po dohodkovni metodi

$$D/k=V$$

$$12.824,69 \text{ €} \quad / \quad 0,0803 \quad = \quad 159.709,66 \text{ €}$$

pri tem posamezne postavke pomenijo:

D – neto dohodek

V – vrednost nepremičnine

k – stopnja kapitalizacije

Ocenjena vrednost prostorov gasilskega doma z ID dela stavbe 457-393-2, na naslovu Podlehnik 9, Podlehnik, znaša po »na donosu zasnovanem načinu«, na dan 23.10.2026 znaša zaokroženo, brez DDV:

160.000,00 €

8 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Z oceno vrednosti nepremičnine sem dobila naslednjo vrednost:

Ocenjeno po na donosu zasnovanem načinu

160.000,00 EUR

Vrednost po donosu zasnovanem načinu – Njena podlaga sta višina in časovni potek denarnih donosov, katere lahko nepremičnina prinaša. Ključni element tega načina (kot so ocene tržnih najemnin, odbitek za neizkoriščenost, odbitek za neizterjavo najemnin in drugih stroškov, odbitek za tekoče poslovne odhodke in odbitek za rezervo) so ustrezno podprti še z razpoložljivimi tržnimi podatki. Ta način je osredotočen na večini pomembnih značilnosti investicij, ki investitorju prinašajo dohodek, potencialni dobiček iz rednega poslovanja.

Vrednost po načinu tržnih primerjav – ocenitev vrednosti poslovnega prostora z načinom tržnih primerjav se je približal tržnim cenam. Uporabljeni so bili podatki različnih prodaj ter usklajeni s ponderji.

Končna ocena vrednosti z utemeljitvijo

Za zaključek naj povem, da izračun vrednosti nadrejene (lastninske) pravice na poslovnih prostorih, ki sem jo dobila po na donosu zasnovanem načinu, daje relevantno oceno vrednosti, saj temelji na opazovanju trga in dejanskih poslih, izvedenih na prostem trgu.

Po skrbnem preudarku vseh ustreznih in razpoložljivih informacij, z upoštevanjem povedanega in glede na tukaj vsebovane domneve in omejitvene pogoje je vrednost lastnikovih pravic pri predmetni nepremičnini, ki sem jo dobila po na donosu zasnovanem načinu ter znaša na dan 23.10.2026:

Tržna vrednost prostorov gasilskega doma z ID dela stavbe 457-393-2, na naslovu Podlehnik 9, Podlehnik na dan 23.10.2026 znaša zaokroženo, brez DDV:

160.000,00 €

Sodna cenilka za gradbeništvo-nepremičnine:
mag. Lidija KAVALAR, univ. dipl. inž. grad.



9 LITERATURA IN VIRI

1. Pšunder, I., Torkar, M. (2007). *Vrednost nepremičninskih pravic*, Ljubljana 2007; Slovenski inštitut za revizijo.
2. International Valuation Standards Committee. (MSOV). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo, 31.01.2025.
3. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/10, 91/12 in 02/15).
4. Revija SIR*IUS: Revija za teorijo in prakso revizije, računovodstva, davkov, financ, ocenjevanja vrednosti in drugih sorodnih področij, Slovenski inštitut za revizijo: <http://www.si-revizija.si/publikacije/revija-sirius>.
5. SPS 9: Ocenjevanje vrednosti nepremičnin za zavarovano posojanje na podlagi preudarno konservativnih meril ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 7/2025 z dne 07.02.2025).
6. Gradbeni Zakon (GZ-1): Uradni list RS št. 199/21, z dne 22.12.2021, veljaven od 1.6.2022 in
7. Zakon o spremembah in dopolnitvah Gradbenega zakona (GZ-1B): Uradni list RS št. 75/2025, z dne 30.09.2025, veljaven od 15.10.2025
8. Zakon o urejanju prostora – ZureP-3: Uradni list RS št. 199/21, z dne 22.12.2021, veljaven od 1.6.2022.
9. Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 96/2022, z dne 15.7.2022-veljavnost od 30.07.2022).
10. Presojanje skladnosti objekta s pogoji iz gradbenega dovoljenja. SIRIUS 06/2018, strokovna razlaga, stran 117-119. http://si-revizija.si/sir-ius/sir_ius_2018_06/sir/ius_2018/sir-ius-2018-06.pdf
11. Friedman, J. P., Ordway, N. (1989). *Income property appraisal and analysis*. New Jersey: Prentice Hall.
12. Koletnik, F. (2001). *Vrednotenje in trženje podjetij: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva preizkušeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
13. Pšunder, I. (2002). *Pristopi in metode ocenjevanja vrednosti nepremičnin: Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva preizkušeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
14. Slovenski poslovnofinančni standardi 2 (2018). *Uradni list Republike Slovenije*, št. 48/18 z dne 13.07.2018.
15. Izhodiščne povprečne cene za oceno delne škode na stavbah, Ur.l.RS, 33/2005,
16. Šubic Kovač, M. (1997). *Vrednotenje stavbnih zemljišč*. Ljubljana: Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo.
17. Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih, junij 1995
18. Turk, I., Černe, A. (2003). *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti: šesta izdaja*. Ljubljana: Zveza računovodij, finančnikov in revizorjev Slovenije.
19. Žlajpah, D. (2001). *Zbornik pripravljalnega seminarja kandidatov za sodne cenilce in izvedence gradbene stroke*. Ljubljana : ZSISCSGS.
20. Podatkovne baze geodetske uprave RS, Ministrstva za okolje in prostor, iObčine, PISO, ipd..
21. Pšunder I. (2009) Ocenjevanje vrednosti nepremičninskih pravic za namene zavarovanega posojanja, Zbornik referatov.
22. Uvrstitev pojma likvidacijske vrednosti v stroko ocenjevanja vrednosti in povezava z MSOV - iz prakse za prakso: SIR*IUS, strokovna revija Slovenskega inštituta za revizijo RS, maj 2013
23. Dr. Igor Pšunder: Mera kapitalizacije pri ocenjevanju vrednosti nepremičnin, revija SIRIUS, št. 05/2013 – september 2013;
24. IVSC, Strokovno informativno gradivo 1 – Diskontirani denarni tok, gradivo iz knjižnice Slovenskega inštituta za revizijo.

10 IZJAVA CENILKE

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da

- imam kot cenilka potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti poslovnih nepremičnin in svoje delo opravljam v skladu z MSOV;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja 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, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem 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 moje storitve 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 osebno pregledala imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. list 106/2010, 91/12 in 02/15);

Sodna cenilka za gradbeništvo-nepremičnine:
mag. Lidija KAVALAR, univ. dipl. inž. grad.



Maribor, dne 23.10.2026

11 IZJAVA NAROČNIKA

Naročnik ocenjevanega poročila s podpisom potrjujem, da so vsi predani podatki, katere je zahtevala izdelovalka, verodostojni in popolni in, da se ni vršil pritisk na izdelovalko ocenjevanega poročila.

12 KVALIFIKACIJE CENILKE



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE
Ljubljana, Župančičeva 3

P o t r d i l o

o imenovanju za
sodnega cenilca

mag. Lidija KAVALAR

Rojena: 10.4.1967

Stanujoča: Ulica heroja Staneta 18, 2000 Maribor

je z odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-414/2014

imenovana

za sodnega cenilca

GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE

Številka: 705-414/2014
V Ljubljani, 5.2.2015



mag. Goran Klemenčič
Minister za pravosodje

13 PRILOGE

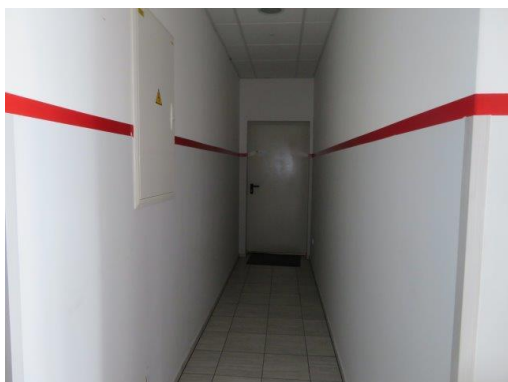
Priloga 1: Prikaz lokacije ocenjevanega premoženja

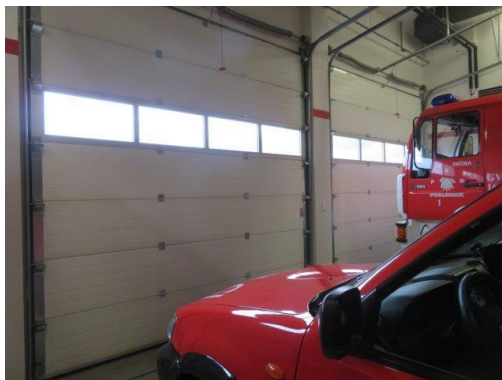
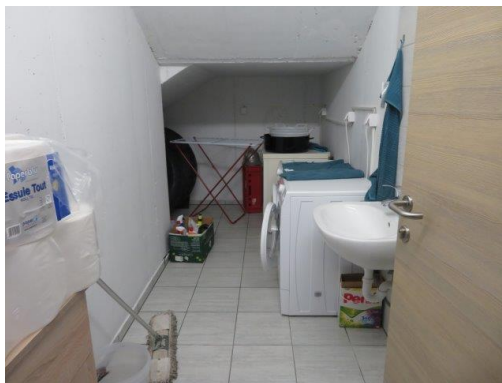
Priloga 2: Fotografije

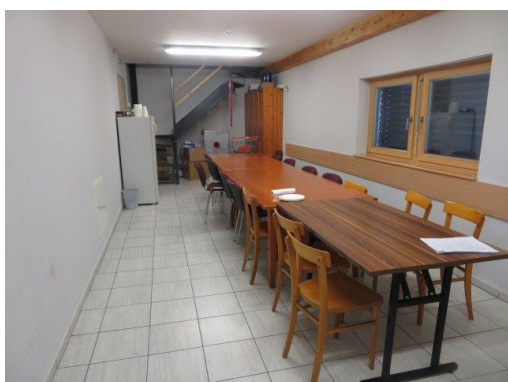
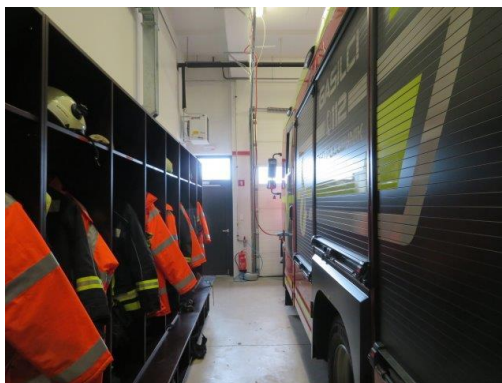
Priloga 3: Upravna dovoljenja

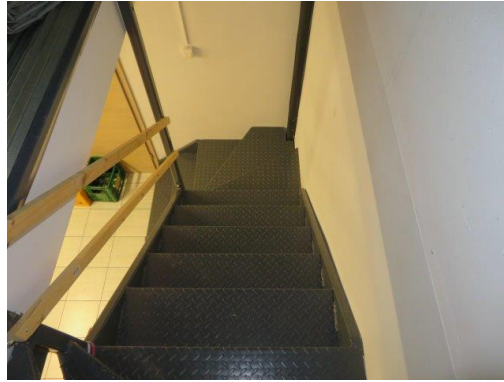
Priloga 4: ZK izpisek













REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA PTUJ

Štorkljova ulica 10, 2250 Ptuj

T: 02 798 01 00
F: 02 798 01 30
E: ua.ptuj@gov.si
www.upravnaenota.gov.si/ptuj/

Številka: 351-806/2015-6 (04068)
Datum: 15.10.2015
u.p.: MOP - UE 0024-P2

Upravna enota Ptuj, izdaja na podlagi 96. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-UPB1, 14/05-popr., 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05-odločba US, 126/07, 108/09, 61/10-ZRud-1, 20/11-odločba US in 57/2012-ZGO-1D in 110/13, v nadaljevanju ZGO) v upravni zadevi izdaje uporabnega dovoljenja, na zahtevo investitorja občine Podlehnik, Podlehnik 21, 2286 Podlehnik, ki jo v upravnem postopku zastopa župan Marko Maučič, naslednje

UPORABNO DOVOLJENJE

1. Investitorju občini Podlehnik, Podlehnik 21, 2286 Podlehnik, se daje uporabno dovoljenje za večnamensko kulturno turistični center Podlehnik, na zemljišču s parcelami št.289/2, 289/3, 289/6, 290/7 in 290/8 vse k.o. Podlehnik, zgrajen po gradbenem dovoljenju številka 351-1256/2013-12 (04068) z dne 21.3.2014, ki ga je izdala Upravna enota Ptuj.
2. Za predmetni objekt velja klasifikacija celotnega objekta: 126-stavbe za kulturo in razvedrilo in deleži v skupni rabi: 12610 : stavbe za kulturo in razvedrilo 53,4%
1220: poslovne in upravne stavbe 19,9%
12640: stavbe za zdravstveno oskrbo 11,3%
12740: druge stavbe 15,4%
3. Sestavni del uporabnega dovoljenja je mapa, v kateri so podatki o objektu, izjava o zanesljivosti objekta in dokazne strani s kazali vsebine dokazila o zanesljivosti objekta in mapa, v kateri so podatki o udeležencih, ki so sodelovali pri gradnji, s povzetkom ključnih podatkov iz projekta izvedenih del in geodetski načrt novega stanja zemljišča po končani gradnji.
4. Posebnih stroškov postopka ni bilo.

Obrazložitev:

Stranka občina Podlehnik, Podlehnik 21, 2286 Podlehnik, ki jo v upravnem postopku zastopa župan Marko Maučič, je z vlogo z dne 12.8.2015 zaprosila za tehnični pregled in izdajo uporabnega dovoljenja za večnamenskega kulturno turističnega centra Podlehnik, s podano izjavo, da je objekt zgrajen po gradbenem dovoljenju št.351-1256/2013-12 (04068) z dne 21.3.2014, ki ga je izdala Upravna enota Ptuj.

K vlogi je bila predložena naslednja dokumentacija:

- Predložen je projekt izvedenih del – PID, ki se sestoji iz
 - vodilna mapa št. 04/13 z dne junij 2015, izdelan pri Repše, atelje za projektiranje, Nevenka Repše s.p., Pipanova 31, 4208 Šenčur
 - načrt arhitekture, 04/13 z dne junij 2015, izdelan pri Repše, atelje za projektiranje, Nevenka Repše s.p., Pipanova 31, 4208 Šenčur
 - načrti strojnih napeljav, naprav in opreme št. 04/13z dne julij 2015, izdelan pri BIRO MIKROKLIMA Medard Hafner s.p., Klobovsova 1, Škofja Loka
 - načrt gradbenih konstrukcij št. K 124300 z dne julij 2015 izdelan pri Protim Ržnik Perc d.o.o., Poslovna cona A2, 4208 Šenčur
 - načrt gradbenih konstrukcij-armaturni načrti ter načrt gradbenih konstrukcij-lesena konstrukcija, št. 31/13 z dne julij 2015, izdelan pri PRODING INŽENIRING d.o.o., Stritarjeva 11, Grosuplje
 - načrt gradbenih konstrukcij-lesena konstrukcija, št. 31/1F,3
 - načrt električnih inštalacij in opreme, št. 55-05/2013 z dne julij 2015 izdelan pri BIRO LOVŠIN d.o.o., Ob grabnu 26, 1217 Vodice
 - načrt strojnih inštalacij – osebno dvigalo, št. G9NE0891 z dne 8.7.2015, izdelan pri OTIS LIFT d.o.o., Motnica 5, SI-1236 Trzin
- Investitor je k zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priložil še sledeča dokazila:
- geodetski načrt št. GEO-193/2015 z dne 24.7.2015, izdelan pri Geodetske storitve Tadej Srdinšek, s.p., Orešje 32, 2250 Ptuj
- Ob priliki tehničnega pregleda je investitor predložil še:
- gradbeni dnevnik, atestno dokumentacijo

Tukajšnji upravni organ je s sklepom števila 351-866/2015-3 (04068) z dne 11.9.2015 imenoval komisijo za tehnični pregled obravnavanega objekta.

Tehnični pregled objekta je bil opravljen dne 17.9.2015. Na dan tehničnega pregleda je komisija pregledala tehnično dokumentacijo in objekt na kraju samem, o čemer je voden zapisnik o tehničnem pregledu pod št.351-866/2015-4 (04068).

Komisija je na dan tehničnega pregleda ugotavljala:

ali je objekt s pripadajočo infrastrukturo izveden v skladu s gradbenim dovoljenjem, ali obstajajo ustrezna dokazila o zanesljivosti objekta, izdelana v skladu z določbami ZGO, ali je objekt s pripadajočo infrastrukturo izveden v skladu s gradbenimi predpisi, ki so obvezni pri izvedbi objektov take vrste in s pogoji določenimi za gradnjo ter da so bili upoštevani predpisani ukrepi, s katerimi bodo preprečeni oziroma na najmanjšo mero omejeni vplivi, ki jih utegne povzročiti objekt s pripadajočo infrastrukturo sam po sebi oziroma z uporabo v svoji okolici, ali je projekt izvedenih del izdelan v skladu s predpisi, ali so zgrajeni objekti s katerimi se zagotavlja minimalna komunalna oskrba, ali so dostavljene vse potrebne izjave in atesti vgrajenih materialov

Uporabno dovoljenje se daje po opravljenem tehničnem pregledu dne 17.9.2015 in ugotovitvah komisije za tehnični pregled, da je predmetni objekt zgrajen kot je bilo pogojeno z izdanim gradbenim dovoljenjem št. 351-1256/2013-12 (04068) z dne 21.3.2014, ki ga je izdala Upravna enota Ptuj, Oddelek za okolje in prostor, v postopku pa so bila predložena vsa z zakonom o graditvi objektov zahtevana dokazila.

Komisija je na dan tehničnega pregleda ugotovila manjše pomanjkljivosti, kot izhaja iz zapisnika pod točko III.pripombe in ugotovitve komisije.

Tukajšnjemu organu je dostavljeno:

- izjava izvedenca za elektroinstalacije s strani družbe IVD Maribor p.o. z dne 30.9.2015
- izjava izvedenca za varnost in zdravje pri delu s strani družbe IVD Maribor p.o. z dne 8.10.2015

- izjava družbe TELEKOM Slovenije, Center za dostopovna omrežja Maribor-Murska Sobota, z dne 8.10.2015

- navodilo za obratovanje in vzdrževanje objekta, POV št. 04/13 z dne junij 2015 izdelan pri Repše, atelje za projektiranje, Nevenka Repše s.p., Pipanova 31, 4208 Šenčur

Upravni organ ugotavlja, da so s tem pomanjkljivosti ugotovljene ob priliki tehničnega pregleda na predmetnem objektu odpravljene.

Ker se vsi člani komisije tehničnega pregleda niso udeležili, je upravni organ upošteval določilo 5. odstavka 90. člena ZGO, ki določa, da v kolikor se predstavnik pristojnega soglasodajalca, ki je bil imenovan v komisijo, tehničnega pregleda ne udeleži, se šteje, da k zgrajenemu objektu nima pripomb.

Upravni organ na podlagi dejstev v postopku ugotavlja, da je za obravnavan objekt mogoče izdati uporabno dovoljenje, ker so izpolnjeni pogoji iz 95. člena ZGO, zato je na podlagi 96. člena ZGO odločil, kot izhaja iz izreka tega dovoljenja.

Druge točka izreka tega uporabnega dovoljenja temelji na 2. odstavku 102. člena ZGO.

S tem je odločba utemeljena.

Posebnih stroškov postopka ni bilo.

Člani komisije so stranki, ki je podala zahtevo za začetek postopka obračunali stroške postopka neposredno.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba v roku 15 dni od vročitve odločbe na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska c.47, 1000 Ljubljana. Pritožba se vložijo pisno ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Ptuj, Slomškova ulica 10, 2250 Ptuj. Taksa za pritožbo znaša 18,12 EUR po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10-UPB5).

Če se investitor po vročitvi uporabnega dovoljenja odpove pravici do pritožbe, postane odločba pravnomočna z dnem, ko to investitor izjavi pisno ali ustno na zapisnik.

Postopek vodila:

Višji referent I.

Tatjana Godec



Marja KUMER, univ. dipl. prav.
Vodja oddelka za okolje in prostor

Vročiti:

-Občina Podlehnik, Podlehnik 21, 2285 Podlehnik, s povratnico

V vednost:

- Inšpektorat RS za okolje in prostor, OE Maribor, Inšpekcijska pisarna Ptuj,
irsop.oe-mb@gov.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA PTUJ

Slomškova ulica 10, 2250 Ptuj

Številka: 351-1256/2013-12 (04068)
Datum: 21.3.2014
u.p.: MZIP - UE 0002-P2



V000019301

Sg. zn.: 0004	Sg. prilog:	Vrednot:
Občina Podlehnik	Projek: 21.3.2014	Op. zad.: Vsestranitev:

UPRAVNA ENOTA PTUJ potrdjuje,

da je odločba, sklen števila 351-1256/2013-12/046
(upr. enota 0002/02)

Izdanja dne 21. 3. 2014 poslati

T: 02 798 01 00
F: 02 798 01 30

Es. prejeto dne 3. 4. 2014

www.upravneneenoteptuj.si

Številka: _____

Podpis uradne osebe

Upravna enota Ptuj izdaja v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja na podlagi drugega odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov (UL, RS, številka 102/04-UPB1, 14/05-popravek, 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05 Odl. US, 120/06 Odl. US, 126/07, 57/09 Skl. US, 108/09, 61/10-ZRud-1, 62/10-popravek, 20/11 Odl. US, 57/12 in 110/13- v nadaljevanju ZGO), na zahtevo investitorja Občine PODLEHNIK, Podlehnik 21, 2257 Podlehnik, ki jo zastopa župan Marko Maučič, naslednjo

GRADBENO DOVOLJENJE

1. Investitorju Občini PODLEHNIK, Podlehnik 21, 2257 Podlehnik, se daje gradbeno dovoljenje za gradnjo:
 - odstranitev dotrajanega večnamenskega objekta –Zadružni dom, na zemljišču parcel št. 289/2 in 289/6 k.o. Podlehnik
 - novogradnjo večnamenskega kulturno turističnega centra Podlehnik (na zemljišču s parcelami št.289/2, 289/3, 289/6, 290/7 in 290/8 vse k.o. Podlehnik
2. Za predmetno novogradnjo objekta velja:
 - Klasifikacija celotnega objekta: 126-stavbe za kulturo in razvedrilo
 - Delež v skupni rabi: 12610 : stavbe za kulturo in razvedrilo 53,4%
 - 1220: poslovne in upravne stavbe 19,9%
 - 12640: stavbe za zdravstveno oskrbo 11,3%
 - 12740: druge stavbe 15,4%
 - Zahtevnost gradnje : manj zahteven objekt
3. Projekt se bo izvajal v sledeči faznosti:
 1. Faza: odstranitev obstoječega objekta, gradnja celotnega objekta do podaljšane 3. gradbene faze (celotna konstrukcija, komplet strehe, fasade, zunanja okna in vrata), zunanja ureditev, priklopi na infrastrukturne vode, dokončanje dvorane, avle, sanitarij, prostora informacijske turistične pisarne, pomožnih prostorov za dvorano, stopnišča z dvigalom, tehnični prostori za ogrevanje in prezračevanje.
 2. Faza: dokončanje , finalizacija prostorov za gasilce
 3. Faza: dokončanje , finalizacija prostorov za splošno ambulantno in zobozdravstveno ambulantno
 4. Faza: dokončanje , finalizacija prostorov za društva, 1 nadstropje
 5. Faza: dokončanje , finalizacija prostorov za občinsko upravo, 1 nadstropje
4. Za izdajo gradbenega dovoljenja po tej odločbi je predložen projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, PGD št. 04/13 z dne april 2013/ dopolnitev december 2013/ dopolnitev februar 9014, ki se sestoji iz načrtov:
 - vodilna mapa št. 04/13 z dne april 2013, izdelana pri REPŠE, atelje za projektiranje, Renato Repše s.p. Pipanova 31, 4208 Šenčur, PE Mirka Vadnova 19, 4000 Kranj

- načrt arhitekture, št.04/13 z dne april 2013, izdelan pri REPŠE, atelje za projektiranje, Renato Repše s.p., Pipanova 31, 4208 Šenčur, PE Mirka Vadnova 19, 4000 Kranj
- načrt gradbenih konstrukcij št.31/13 z dne november 2013, izdelan pri PRODING inženiring d.o.o., Stritarjeva 11, 1290 Grosuplje
- načrt električnih inštalacij in električne opreme št. 55-05/2013 z dne julij 2013, izdelan pri BIRO LOVŠIN d.o.o., Ulica pod gozdom 23, 1236 Trzin
- načrt električnih inštalacij in električne opreme – NN priključek št. 55-05/2013-NN z dne november 2013, izdelan pri BIRO LOVŠIN d.o.o., Ulica pod gozdom 23, 1236 Trzin
- načrt strojnih inštalacij in strojne opreme št.52/2013 z dne julij 2013, izdelan pri BIRO MIKROKLIMA, Medard Hafner s.p., Klobovsova ul. 1 Škofja Loka
- načrt telekomunikacij, št. 55-05/2013-TK z dne julij 2013, izdelan pri BIRO LOVŠIN d.o.o., Ulica pod gozdom 23, 1236 Trzin
- zunanja ureditev št. 04/13 z dne februAR 2014, -12-K/VK-3.2 z dne junij 2012, izdelan pri REPŠE, atelje za projektiranje, Renato Repše s.p., Pipanova 31, 4208 Šenčur, PE Mirka Vadnova 19, 4000 Kranj z izjavo odgovornega projektanta z dne 11.3.2014
- načrt odstranitvenih del ter načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki, št.04/13 z dne april 2013, izdelan pri REPŠE, atelje za projektiranje, Renato Repše s.p., Pipanova 31, 4208 Šenčur, PE Mirka Vadnova 19, 4000 Kranj
- zaščita pred hrupom v stavbah št. 0120-11-13 GF EZH z dne november 2013, izdelana pri Ekosystem, ekološki in varstveni inženiring, d.o.o., Špelina 1, 2000 Maribor
- strokovna ocena o vplivih na okolje-hrup, št. 0069-12-13-STOCD-HRUP z dne 17.12.2013, Ekosystem, ekološki in varstveni inženiring, d.o.o., Špelina 1, 2000 Maribor
- študija požarne varnosti št. 0062-04-13 SPV z dne april 2013, izdelana pri Ekosystem, ekološki in varstveni inženiring, d.o.o., Špelina 1, 2000 Maribor
- geodetski načrt, št. 1pod112, z dne 14.12.2013, izdelan pri Geodetski zavod Celje, d.o.o., Ulica XIV divizije 10, 3000 Celje
- izkazi (izkaz energijskih lastnosti stavbe, izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe)

4.1. PGD je sestavni del te odločbe.

4.2. Gradnja objekta se mora izvesti po PZI ter z dodatnimi pogoji:

- v času gradnje (odstranitve in novogradnje) ne sme biti motena uporaba pravice služnosti, ki poteka preko zemljišča parcel št. 282/7 in 292/8 k.o. Podlehnik
- gradbišče je v času gradnje- odstranitve dodatno zaščititi pred neugodnimi vplivi (prahom in prašnimi delci) zaradi mesnopredelovalne proizvodnje dejavnosti v neposredni bližini

5. Lega, odmiki nameravane gradnje od meje sosednjih zemljišč:

5.1.

Obstoječi dotrajan objekt je evidentiran v zemljiškem katastru na parceli št. 289/6 in 289/2, L zasnove velikosti 17,10m x 15,63m + 32,81m x 10,54m; objekt je izveden klasično etažnosti P+delno N ter se v celoti odstrani pred pričetkom novogradnje

5.2. Lega, odmiki nameravane novogradnje od meje sosednjih zemljišč, najbližjih zunanjih točk objekta

- 1,90m od parc.št. 290/2 (SZ vogal)
- 2,18m od parc.št. 290/9 (SZ vogal)
- 0,5m od parc.št. 814/1 (skrajni severovzhodni del objekta)
- 1,5m od parc.št. 292/7 (jugovzhodna linija)
- 2,0m od parc.št. 292/8 (skrajni južni del objekta)
- 2,4m od parc.št. 289/5 (jugozahodni vogal); vse k.o. Podlehnik

6. Velikost in gabarit objekta:

- Oblikovanje objekta je moderno, prilagojeno funkciji prostorov ter zahtevam po volumnu glede na namen objekta, osnovni tloris je v obliki črke L, dopolnjuje pa ga večnamenska dvorana, ki ima zaradi funkcionalnih zahtev temu prilagojeno streho z minimalnim naklonom; v obodnem gabaritu je objekt pravokotne zasnove velikosti 33,44m x 43,92m (32.95 x 12.14 + 16.25 x 9.33 + 22.46 x 13.85 + 25.68 x 19.59).
- Etažnost objekta je P + 1 + M delno, max višina slemena 13,03m merjena od nulte kote pritičja na točki 229,46m (absolutna višinska kota)
- Streha nad osnovnim objektom je simetrična dvokapnica z naklonom 38° s sivimi strešniki. Višina osnovne strehe je 13,03 m nad koto pritičja. Smeri slemen potekajo v smeri daljše stranice objekta - SZ – JV in SV - JZ
- Streha nad dvorano bo ravna streha z minimalnim naklonom 2°. Smer slemena ravne strehe poteka po daljši stranici objekta. Kritina ravne strehe je PVC membrana. Rob ravne strehe bo zaprt z vencem. Najvišja višina venca je 7,82 m nad tlakom pritičja.
- Streha nad glavnim vhodom v objekt je ravna streha z naklonom 2°. Kritina ravne strehe je PVC membrana s posipom. Rob ravne strehe bo zaprt z vencem. Višina venca je 9,91 m in 8,91 nad tlakom pritičja.

7. Način zagotovitve minimalne komunalne oskrbe:

- 7.1. Zagotovljena je priključitev na javno vodovodno omrežje, na javno kanalizacijsko omrežje, na n.n.el.omrežje, na TK instalacije, zagotovljen je dostop in dovoz na javno cesto.
- vodovod: Izvede se nov vodovodni priključek na sekundarni vodovodni cevovod dukt DN 100, ki poteka po parceli št. 286/4 k.o. Podlehnik; Vodomerno mesto se namesti v zunanji vodomerni jašek na začetku parcele preko ustrezno dimenzioniranega vodomera
 - obstoječ kablovod, ki poteka po trasi parcele št. 292/7 in 292/2 k.o. Podlehnik se rekonstruira ter se na parceli gradnje priključi v prostostoječo priključno merilno omarico, na katero se naveže elektro inštalacija stavbe
 - izvede se nov priključek na javno kanalizacijsko omrežje, ki poteka v cestnem svetu parcele št.814/8 k.o. Podlehnik
 - meteorne vode z zunanjih površin in streh se vodi v bližnji potok po predhodnem čiščenju v peskolovcih in lovcih olj
 - dostop do objekta je po obstoječi občinski cesti - 456411 Podlehnik.
 - za dovoz do novega objekta se izvede novi uvoz širine 6 m na severovzhodni strani parcele in obstoječi uvoz na jugovzhodni strani parcele. Dostopna cesta do parkirišč je širine 6,00m.
 - parkirišča se uredijo severozahodno ob objektom - 17 parkirnih mest; preostala parkirišča za uporabo v času večjih prireditev zagotovi občina Podlehnik in sicer na obstoječih parkiriščih pred OŠ in vrtcem v neposredni bližini. Na ta način se zagotovi dodatnih 82 PM
 - interventna pot je omogočena z več strani objekta

7.2. Izdana soglasja:

- soglasje za priključitev družbe Komunalno podjetje Ptuj d.d., Puhova ul. 10, 2250 Ptuj, z dne 14.8.2013 pod št.: 83-GM/2013 s pogoji kot so upoštevani v PGD dokumentaciji
- soglasje k projektnim rešitvam družbe Elektro Maribor OE Elektro Ptuj, Ormoška cesta 26 A, 2250 Ptuj z dne 23.1.2014 pod št. 4002-98/2014-3 ter soglasja za priključitev št. 570133, 570134 in 570135 vsa z dne 9.8.2013.
- soglasje občine Podlehnik z dne 12.8.2013 pod št.: 351-21/213-2 (0004)
- soglasje družbe Telekom Slovenije, PE Maribor, Titova c. 38, 2000 Maribor, z dne 21.8.2013 pod št. 16576-MB/1257-IV s pogoji kot so upoštevani v PGD ter pogojem: najmanj 30 dni pred pričetkom del, je zaradi točnega dogovora glede zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, terminske uskladiitve in nadzora nad izvajanjem del, investitor oziroma izvajalec o tem dolžan obvestiti skrbniško službo Telekom Slovenije d.d.;

- vodno soglasje RS Ministrstva za kmetijstvo in okolje, Agencija RS za okolje, Oddelek porečja reke Drave, Krekova 17, 2000 Maribor, z dne 15.11.2013 pod št.: 35507-4263/2013-3
- izjava RS, Ministrstva za infrastrukturo in prostor, DRSC, Območje Ptuj, Trstenjakova 5a, 2250 Ptuj, z dne 9.4.2013 pod št. 37167-742/2013-2 (1508)
- soglasje DARS, Družba za avtoceste v RS, z dne 11.9.2013 pod št. 351-3/13-PTPP/VD-1126 s pogoji:
 - potrebno je upoštevati Uredbo o državnem prostorskem načrtu za odsek avtoceste Draženci-mednarodni mejni prehod Gruškovje (Ur.list RS, št.75/2010- Uredba o DPN za AC)
 - posegi v varovalni pas AC ne smejo biti v nasprotju z njenimi koristmi, ne smejo prizadeš interesov varovanja ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanj njenega videza
 - zaradi gradnje AC oz. v primeru rekonstrukcije, modernizacije ali drugih del v zvezi z izboljšanjem stanja AC, investitor ni upravičen do nikakršne odškodnine za nastalo škodo kot posledico gradnje.
 - DARS d.d. oz. upravljalec AC ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za objekt in njegove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja avtoceste, glede na načrtovane ukrepe zaščite v sklopu izgradnje le-te. Izvedba vseh dodatnih ukrepov za zaščito novega objekta in funkcionalnih površin je obveznost investitorja novega posega.

8. Gradnjo objekta je dovoljeno začeti le v času veljavnosti dovoljenja.

To gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prične z gradnjo v roku dveh let po njegovi pravomočnosti.

9. Stroškov postopka v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja ni bilo.

Obrazložitev :

Stranka Občina PODLEHNIK, Podlehnik 21, 2257 Podlehnik, ki jo zastopa župan Marko Maučič, je dne 3.12.2013 pri Upravni enoti Ptuj, vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo – odstranitev obstoječega dotrajanega objekta in novogradnjo večnamenskega kulturno turističnega centra Podlehnik, na zemljišču s parcelami št.289/2, 289/3, 289/6, 290/7 in 290/8 vse k.o. Podlehnik.

Stranka je v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja predložila sledeča dokazila:

- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja - PGD št. 04/13 ki se sestoji iz načrtov: vodilna mapa št. 04/13 z dne april 2013, izdelana pri REPŠE, atelje za projektiranje, Renato Repše s.p., Pipanova 31, 4208 Šenčur, PE Mirka Vadnova 19, 4000 Kranj; načrt arhitekture, št.04/13 z dne april 2013, izdelan pri REPŠE, atelje za projektiranje, Renato Repše s.p., Pipanova 31, 4208 Šenčur, PE Mirka Vadnova 19, 4000 Kranj; načrt gradbenih konstrukcij št.31/13 z dne november 2013, izdelan pri PRODING inženiring d.o.o., Stritarjeva 11, 1290 Grosuplje; načrt električnih inštalacij in električne opreme št. 55-05/2013 z dne julij 2013, izdelan pri BIRO LOVŠIN d.o.o., Ulica pod gozdom 23, 1236 Trzin; načrt električnih inštalacij in električne opreme – NN priključek št. 55-05/2013-NN z dne november 2013, izdelan pri BIRO LOVŠIN d.o.o., Ulica pod gozdom 23, 1236 Trzin; načrt strojnih inštalacij in strojne opreme št.52/2013 z dne julij 2013, izdelan pri BIRO MIKROKLIMA, Medard Hafner s.p., Klobovsova ul. 1 Škofja Loka; načrt telekomunikacij, št. 55-05/2013-TK z dne julij 2013, izdelan pri BIRO LOVŠIN d.o.o., Ulica pod gozdom 23, 1236 Trzin; zunanja ureditev št. 04/13 z dne februar 2014, -12-K/VK-3.2 z dne junij 2012, izdelan pri REPŠE, atelje za projektiranje, Renato Repše s.p., Pipanova 31, 4208 Šenčur, PE Mirka Vadnova 19, 4000 Kranj; načrt odstranitvenih del ter načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki, št.04/13 z dne april 2013, izdelan pri REPŠE, atelje za projektiranje, Renato Repše s.p., Pipanova 31, 4208 Šenčur, PE Mirka Vadnova 19, 4000 Kranj; zaščita pred hrupom v stavbah št. 0120-11-13 GF

EZH z dne november 2013, izdelana pri Ekosystem, ekološki in varstveni inženiring, d.o.o., Špelina 1, 2000 Maribor; strokovna ocena o vplivih na okolje-hrup, št. 0069-12-13-STOCD-HRUP z dne 17.12.2013, Ekosystem, ekološki in varstveni inženiring, d.o.o., Špelina 1, 2000 Maribor; študija požarne varnosti št. 0062-04-13 SPV z dne april 2013, izdelana pri Ekosystem, ekološki in varstveni inženiring, d.o.o., Špelina 1, 2000 Maribor; geodetski načrt, št. 1podi12, z dne 14.12.2013, izdelan pri Geodetski zavod Celje, d.o.o., Ulica XIV divizije 10, 3000 Celje; izkazi (izkaz energijskih lastnosti stavbe, izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe)
- izjavo občine Podlehnik v zvezi s komunalnim prispevkom (točka 6. soglasja z dne 12.8.2013)
- izjavo in sklep o zamenjavi odgovornega projektanta z dne 5.3.2014

V zadevi je upravni organ po uradni dolžnosti pridobil podatke o vpogledu v zemljiško knjigo ter preveril:

- da so zemljišča parcel predmetne gradnje št. 289/2, 289/3, 289/6 in 290/8 vse k.o. Podlehnik v lasti občine Podlehnik, prav tako sosednja zemljišča parcel št. 292/7, 292/8, 290/8 in 289/5
- da ima občina Podlehnik pri zemljišču parcele št. 290/7, ki je v lasti Žerak Marka, Vošnjakova 12, Ptuj, vpisano stavbno pravico za potrebe predmetne gradnje
- da je zemljišče parcele št. 814/8 k.o. Podlehnik evidentirano kot javno dobro

Pred izdajo gradbenega dovoljenja je upravni organ preveril, da so izpolnjeni pogoji skladno s 66.členom ZGO-1B.

Po določbah ZGO je gradnja izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta, nadomestno gradnjo in odstranitev objekta.

Gradnja novega objekta je izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji izgled.

Odstranitev objekta je izvedba del, s katerimi se objekt odstrani, poruši ali razgradi in vzpostavi prejšnje stanje.

V ugotovljenem postopku je ugotovljeno, da je predložen projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja – PGD za gradnjo kot izhaja iz izreka te odločbe pod točko 4, kateri je izdelan za odstranitev dotrajanega objekta in novogradnjo večnamenskega kulturno turističnega centra Podlehnik. PGD vsebuje vodilno mapo, ustrezne načrte, elaborate in izkaze kot so navedeni. Imenovan je odgovorni vodja projekta Boštjan Gradišar - z os št. ZAPS 0961 A, upravni organ pa je preveril, da so posamezne načrte, izkaze in elaborate izdelali odgovorni projektanti, vpisani v imenik pooblaščenih projektantov.

Vodilna mapa vsebuje načrt gradbene parcele, zazidalno situacijo s prikazom lege predmetnega objekta na zemljišču, zbirno karto komunalnih vodov, prometno ureditev, karto zunanje ureditve ter soglasja, ki so jih pristojni projektni soglasodajalci dali k projektu. Navedena soglasja s posebnimi pogoji, kot izhajajo iz izreka točke 7., je investitor dolžan upoštevati pri izvedbi gradbenih del ter izvedbi priključkov na posamezen medij.

Iz spisne dokumentacije je razvidno, da je predložen projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelan v skladu s prostorskim aktom- prostorsko ureditvenimi pogoji.

V prostorskih sestavinah dolgoročnega in srednjeročnega Družbenega plana občine Ptuj za obdobje 1986-1990 dopolnjen 1994 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št.25/86, 28/86, 12/87, 28/90, 32/90, 25/91, 12/93 in 16/94), odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana občine Ptuj za obdobje 1986-1990 za območje Mestne občine Ptuj, dopolnjen v letu 1996 (UV Mestne občine Ptuj, št. 8/97) in Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Občine Podlehnik (Ur.list RS, št. 21/03) se obravnava zemljišče na delu predmetne gradnje nahaja v območju PD-P21-P1 Podlehnik. Za le-to plansko celoto veljajo določila PUP-Prostorsko ureditvenih pogojev za območje občine Podlehnik (Ur.list RS, št. 105/2007).

Pred izdajo gradbenega dovoljenja, katerega predmet je odstranitev obstoječega dotrajanega objekta in novogradnja večnamenskega kulturno turističnega centra Podlehnik, z fazno izgradnjo kot izhaja iz izreka, je upravni organ preveril, da je predložen PGD izdelan v skladu s prostorskim aktom (PUP) ter določili ZGO-1. Lokacija objekta je izbrana skladno z določili PUP v celoti.

Upravni organ je glede skladnosti PGD dokumentacije in lokacije s PUP ugotavljal:

- V skladu s 7. členom odloka je dovoljena gradnja javnih objektov ter objektov s pisarniško-poslovno dejavnostjo; pretežna namembnost območij ne spreminja
- gradnja je skladna s 5.a členom PUP-a, po katerem je gradnja možna na posameznem ureditvenem območju, če obstoječe infrastrukturno omrežje in naprave dopuščajo dodatne obremenitve
- da je lokacija objekta glede odnikov skladna s 16. členom; sosednja zemljišča so v lasti občine Podlehnik, zadoščeno je požarnim in sanitarnim zahtevam, varovan je javni interes
- obravnavani objekt je etažnosti K+P+1N, kar je v skladu s 17. čl. upoštevajoč zadnji odstavek
- obravnavani objekt ima dostop na javno cesto, kar je v skladu 25. člena odloka.
- v skladu s 26. členom je zagotovljena vodooskrba, po pogojih 27. člena izvedba greznice, skladno z 28. členom glede električnega omrežja
- zagotovljeno je odvodnjavanje fekalnih in meteornih voda v skladu s 27. členom in 31. členom
- k PGD dokumentaciji je priložena zasnova požarne varnosti s čemer je zagotovljena skladnost s 32. členom

V namen ugotovitve dejanskega stanja upravni organ ogleda na kraju samem ni opravil, posebni ugotovitveni postopek je voden na podlagi razpoložljive dokumentacije. Iz spisne dokumentacije je razvidno, da gre v obravnavani zadevi za gradnjo manj zahtevnega objekta, katerega gradnja je dopustna po določilih ZGO-1 in določilih PUP.

Upravni organ je po določbah PUP-a, Zakona o graditvi objektov ter Zakona o splošnem upravnem postopku ugotavljal pravni interes drugih ter v postopek pritegnil mejaša lastnika sosednjega zemljišča Žerak Marka, Podlehnik 8/a, 2286 Podlehnik, kateri je na poziv tukajšnjega organa z dne 29.1.2014 prijavil udeležbo v postopku.

Ob priliki ustne obravnave pri tukajšnjem organu dne 12.3.2014 je stranka v postopku Marko Žerak izjavil, da se nabeloma z gradnjo strinja, podal pa je pripombe v zvezi z izvrševanjem pravice služnosti preko zemljišča parcel št. 292/7 in 292/8 ter pripombe v zvezi z dodatnimi varnostnimi ukrepi v času gradnje oz. odstranitve objekta, kot je navedeno v zapisniku pod št. 351-1256/2013-11 (04068). Pripombam imenovanega je upravni organ sledil ter le-te navedel kot pogoj izvedbe gradnje v izreku te odločbe pod točko 4.2. V zvezi s pripombo o izvedbi ureditve okolja velja povedati, da je zunanja ureditev okolja vključno z izvedbo ograje stvar I. faze izgradnje.

Za izvedbo komunalnih in drugih priključkov je glede na traso obstoječih komunalnih vodov ter lego obstoječih priključkov pridobljeno soglasje upravitelcev posameznega medija, priključki se izvajajo v cestnem svetu oz. na zemljiščih v lasti občine Podlehnik ali javnega dobra.

Gradnja predmetnega objekta je umeščena znotraj območja zemljišč, za katere se načrtujejo prostorske ureditve z državnim prostorskim načrtom in sicer z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za odsek avtoceste Draženci-mednarodni mejni prehod Gruškovje (Ur.list RS, št.75/2010-Uredba o DPN za AC). DARS, Družba za avtoceste v RS, je k predmetni gradnji podala soglasje DARS, Družba za avtoceste v RS, z dne 11.9.2013 pod št. 351-3/13-PTPP/VD-1126 s pogoji kot so navedeni v točki 7. izreka te odločbe.

Zemljišče predmetne gradnje se nahaja v širšem območju zalog pitne vode na Dravskem polju po Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Ur.list Rs, št. 59/07 in 32/11). Za nameravan poseg je dano vodno soglasje ARSO, Urad za upravljanje z vodami, Oddelek za porečje reke Drave z dne 15.11.2013 št.35507-4263/2013-3

V postopku je glede plačila komunalnega prispevka skladno določbo 79.čl. Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.list RS, št. 33/2007) občina Podlehnik podala izjavo, da se za zadevni objekt komunalni prispevek ne odmeri.

V zvezi s spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča po določbah Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur.list RS, št. 43/2011-ZKZ-C) je ob vpogledu v evidenco dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč preverjeno, da je predmetna gradnja na parcelah št.289/2, 289/3, 289/6, 290/7 in 290/8 vse k.o. Podlehnik umeščena v območje, ki je po dejanski rabi v območju pozidave.

Pri ugotavljanju materialnega dejanskega stanja zadeve, je po pregledu predloženih dokazil k zahtevi upravni organ ugotovil:

1. da so bila v postopku k predvideni gradnji pridobljena vsa potrebna in zahtevana dokazila
2. da so projekt izdelali projektanti, ki so vpisani v register pooblaščenih projektantov za projektiranje objektov za katerega se daje to gradbeno dovoljenje
3. da ima investitor pravico graditi
4. da iz PGD izhaja, da je minimalna komunalna oskrba zagotovljena
5. da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma so na drug način izpolnjene investitorjeve obveznosti
6. da ima projekt predpisane sestavine
7. da je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom

Upravni organ je v postopku pred izdajo gradbenega dovoljenja ugotovil, da so izpolnjeni pogoji iz 66.člena ZGO-1B (Ur. list RS, št.126/2007) in drugi zakonski pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja.

Določilo točka VI.Lizreka te odločbe temelji na 71.čl. ZGO-1, ki določa, da gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne z gradnjo manj zahtevnega objekta v dveh letih po njegovi pravnomočnosti.

Posebnih stroškov postopka ni bilo.

S tem je odločba utemeljena.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo je dopustna pritožba na Ministrstvo za infrastrukturo in prostor Ljubljana, Langusova 4, v roku 8 dni od njene vročitve.

Pritožba se vložijo pisno ali se da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Ptuj Slomškova ulica 10, 2250 Ptuj. Pritožbo je potrebno taksirati po tar.št.2 Zakona o upravnih taksah (Ur.list RS, št. 106/2010 /ZUT-UPB5), s 18,12 EUR upravne takse.

Če se vse stranke po vročitvi gradbenega dovoljenja pisno ali ustno na zapisnik pri tukajšnjem upravnem organu odpovejo pravici do pritožbe oziroma pravici do sprožitve upravnega spora, postane skladno z drugim odstavkom 70.člena ZGO-1, odločba pravnomočna z dnem, ko se pravici do pritožbe oz. pravici do sprožitve upravnega spora odpove zadnja stranka.

Postopek vodila:
Vš. referent I.
Tatjana Godec



Marija KUMER, univ.dipl.prav.
Vodja oddelka za okolje in prostor



- ✓ Vročili:
- Občina Podlehnik 21, 2257 Podlehnik, priporočeno, s prilogo: PGD
 - Marko Žerak, Podlehnik 8/a, 2257 Podlehnik, osebno

V vednost:

- Elektro Maribor, OE Ptuj, Ormoška c.26, 2250 Ptuj
- Komunalno podjetje Ptuj, Puhova ul.10, 2250 Ptuj
- Telekom Slovenije, PE Maribor, Titova c. 38, 2000 Maribor
- ARSO, Oddelek za porečje reke Drave, Krekova 17, 2000 Maribor
- DARS, Družba za avtoceste v RS, Ul. XIV divizije 4, 3000 Celje
- Inšpektorat RS za promet, energetiko in prostor, OE Maribor-Murska Sobota, irssep.oe-mb@gov.si



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 23.10.2026 - 7:37:04

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	del stavbe 457-393-2
katastrska občina	457 PODLEHNIK stavba 393 del stavbe 2 (ID 7559184)
naslov:	Podlehnik 9, 2286 Podlehnik

Plombe:

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

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	83/500
na nepremičnini:	katastrska občina 457 PODLEHNIK stavba 393 (ID 7559199)
ID pravice	24947319

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	24947335
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	1358278000
firma / naziv:	OBČINA PODLEHNIK
naslov:	Podlehnik 009, 2286 Podlehnik
omejitve:	
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini	