

POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC

nepremičnina : stanovanjska enota št. 1 na naslovu
Prisoja 1, 2360 Radlje ob Dravi
ZK ID znak : del stavbe 804-936-1



za namen ugotovitve tržne vrednosti nepremičnine
za potrebe nadaljnjih odločitev naročnika

Naročnik in uporabnik:
JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI d.o.o.
Mariborska cesta 3
2360 Radlje ob Dravi

Datum ocenjevanja: 22.12.2025
Datum poročila: 26.12.2025
Sodni cenilec: Miroslav Petrič univ.dipl.gosp.inž.grad.
Imenovanje: 705-21/2018

Zadeva: Spremnno pismo k oceni nepremičninskih pravic nepremičnine na naslovu Prisoja 1, 2360 Radlje ob Dravi

Spoštovani,

na podlagi vašega naročila sem opravil oceno vrednosti popolnih nepremičninskih pravic stanovanjske enote ob upoštevanju namenske rabe in za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev naročnika. Cenitev je opravljena v skladu z domnevami in omejitvami vsebovanimi v poročilu.

Predmetno nepremičnino predstavlja stanovanjska enota št. 1 na naslovu Prisoja 1, ZK ID znak : del stavbe 804-936-1 v visokem pritličju večstanovanjskega objekta etažnosti K+P+4 zgrajenega v letu 1979. Objekt je bil v preteklih letih v celoti energetske saniran. Stanovanjska enota po javnih podatkih ni bila obnovljena, ob ogledu je bilo ugotovljeno da je bila nedavno osvežena (nova talna obloga).

Nepremičnina je locirana v naselju večstanovanjskih objektov nedaleč od centra kraja Radlje ob Dravi. Lokacija ima dobro dostopnost do glavne ceste in zagotovljena parkirna mesta. Lokacija je primerna za stanovanjske namene.

Sedanja uporaba nepremičnine: nepremičnina je nezasedena.

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

Z upoštevanjem vsebine poročila v nadaljevanju, znaša moja ocena tržne vrednosti popolne lastninske pravice do predmetne nepremičnine na datum ocenjevanja nepremičnine in veljavnosti poročila 22.12.2025 30.000 EUR.

Poročilo je izdelano za podan namen in uporabnike, je zaupno in predstavlja tajnost. Morebitna nepooblaščen uporaba poročila za druge namene in / ali zanašanje na podatke iz poročila s strani tretjih oseb izključno na odgovornost tretjih oseb. Objava poročila ali dela le-tega, sklicevanje na poročilo ali na ocenjeno vrednost ali na ime in strokovno članstvo ocenjevalca brez njegove vrednosti in odobritve ni dovoljeno brez pisnega soglasja avtorja.

Zahvaljujem se za izkazano zaupanje. V kolikor imate glede zaključkov in vsebine poročila kakšno vprašanje me prosim obvestite, vašo pozornost pa usmerjam na poročilo v nadaljevanju.

Radlje ob Dravi, dne 26.12.2025



Miroslav Petrič u.d.g.i.g.

Sodni cenilec - gradbeništvo nepremičnine

VSEBINA

1	UVODNI DEL.....	6
1.1	Osnovni opis naloge, povzetki analiz, sklepov in končne ocene vrednosti.....	6
1.1.1	Naročnik.....	6
1.1.2	Lastnik nepremičnine	6
1.1.3	Namen cenitve in premisa vrednosti	6
1.1.4	Identifikacija nepremičnin	6
1.1.5	Transakcije s predmetno nepremičnino	7
1.1.6	Datumi.....	7
1.1.7	Viri podatkov	7
1.1.8	Sklep o končni vrednosti	8
1.2	Izjava ocenjevalca	9
1.3	Uvodne obrazložitve	10
1.3.1	Obrazložitev uporabljenih metod vrednotenja.....	10
1.3.2	Opis opravljenega dela	11
1.3.3	Predpostavke in omejitvene okoliščine	11
1.3.4	Standard vrednosti	13
1.3.5	Pomembnejše opombe in definicije pojmov	13
1.3.6	Davčna analiza.....	14
1.4	Opis okolja, lokacije in predmetne nepremičnine	15
1.4.1	Okolje	15
1.4.2	Nepremičninski trg	17
1.4.3	Lokacija	21
1.4.4	Opis nepremičnine.....	24
1.5	Pravni status nepremičnin.....	25
1.5.1	Upravna dovoljenja	25
1.5.2	Vpisi v zemljiški knjigi.....	25
2	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE	26
2.1	Zaključek	26
3	ANALIZA PODATKOV S TRGA	27
3.1	Analiza dejanskih prodaj stanovanjskih enot	27
3.2	Analiza ponudbe stanovanjskih enot	30
4	OCENJEVANJE VREDNOSTI.....	31
4.1	Način tržnih primerjav.....	31
4.1.1	Metoda primerljivih poslov	31
5	USKLADITEV IN KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI	35

6	PRILOGE.....	36
6.1	Seznam tabel.....	36
6.2	Seznam slik.....	36
6.3	Podatki portala e-prostor (GURS)	37
6.4	Zemljiškoknjižni izpisek	39
6.5	Fotografije nepremičnine	40
6.6	Analize trga	42
7	IMENOVANJE	43

1 UVODNI DEL

1.1 OSNOVNI OPIS NALOGE, POVZETKI ANALIZ, SKLEPOV IN KONČNE OCENE VREDNOSTI

1.1.1 NAROČNIK

JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI d.o.o., Mariborska cesta 3, 2360 Radlje ob Dravi

1.1.2 LASTNIK NEPREMIČNINE

JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI d.o.o., Mariborska cesta 3, 2360 Radlje ob Dravi do celote (1/1)

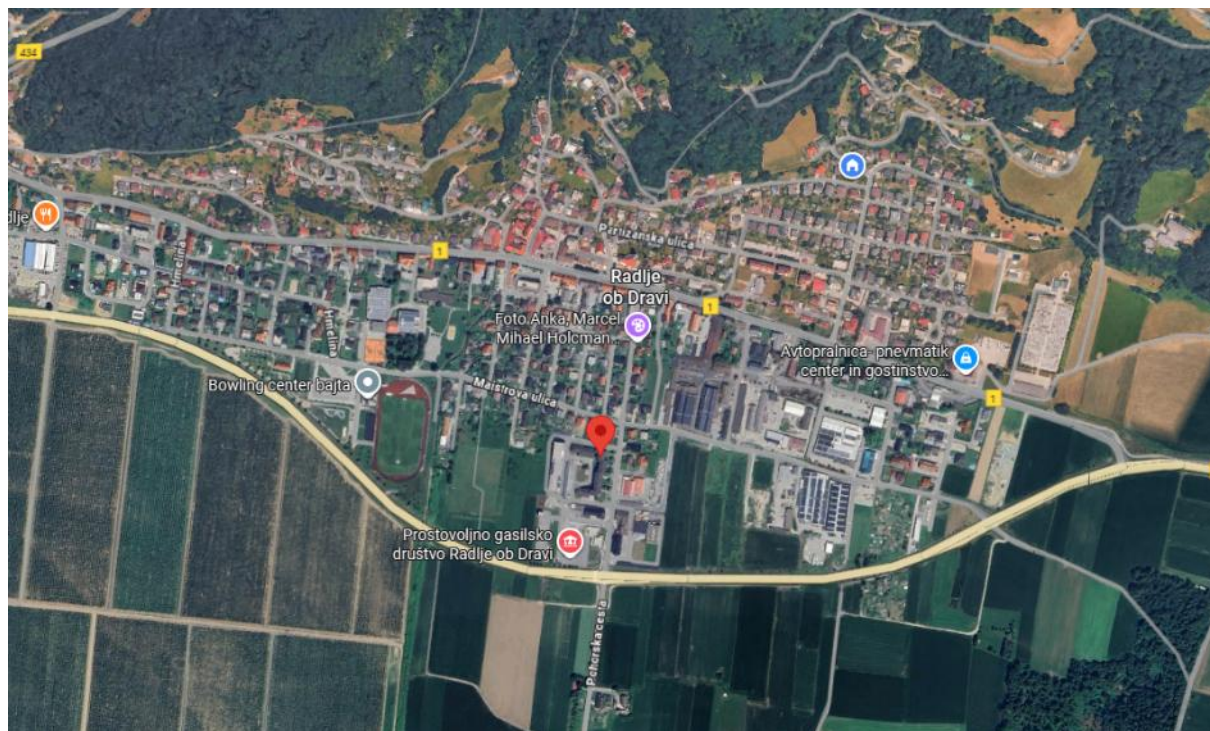
1.1.3 NAMEN CENITVE IN PREMISA VREDNOSTI

Namen cenitve je podati oceno tržne vrednosti lastninske pravice do nepremičnine, na dan ocene in za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev naročnika. Premisa vrednosti – Najgospodarnejša uporaba.

1.1.4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNIN

Predmet ocenjevanja je stanovanjska enota št. 1 v visokem pritličju večstanovanjskega objekta št. 936 k.o. 804 Radlje ob Dravi na naslovu Prisoja 1, 2360 Radlje ob Dravi.

Predmetna nepremičnina se nahaja v stanovanjskem naselju v neposredni bližini centra mesta.



SLIKA 1 : LOKACIJA NEPREMIČNINE

1.1.5 TRANSAKCIJE S PREDMETNO NEPREMIČNINO

V javno dostopnih evidencah v preteklih treh letih ni zabeleženih tržnih transakcij s predmetno nepremičnino.

1.1.6 DATUMI

Datum ocenjevanja vrednosti:	22.12.2025
Datum priprave poročila:	26.12.2025
Datum ogleda nepremičnine:	17.12.2025

1.1.7 VIRI PODATKOV

Pri pripravi poročila sem imel na voljo naslednje podatke:

- zemljiškoknjižni izpisek za nepremičnine : del stavbe 1 (ID 5455462) z dne 22.12.2025
- digitalne orto-foto načrte parcel s številkami (portal <http://e-prostor.gov.si/>)
- podatki evidence trga nepremičnin (<http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>)
- podatki iz Evidence modelov vrednotenja nepremičnin (EMV) (https://eprostor.gov.si/EV_EMV/)
- atlas okolja (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)
- atlas voda (<https://gisportal.gov.si/atlasvoda>)
- prostorski informacijski sistem – PISO (<http://www.geoprostor.net/PISO/>)
- prostorski informacijski sistem iObcina (<https://gis.iobcina.si/gisapp>)
- prostorski informacijski sistem PIS (<https://pis.eprostor.gov.si/>)
- davščine – SLONEP (<http://www.slonep.si>)
- podatki portala trgoskop (www.trgoskop.si)
- podatki portala Arvio (<https://www.arvio.si/>)
- podatki o ponudbi nepremičnin portala (www.nepremicnine.net)
- energetske izkaznice za primerljive nepremičnine

1.1.8 SKLEP O KONČNI VREDNOSTI

Cene prodanih nepremičnin se najpogosteje oblikujejo na podlagi doseženih cen drugih podobnih nepremičnin na trgu, kar najbolje odraža način odraža način tržnih primerjav. Ta način je praviloma tudi najneposrednejši in najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičninskih pravic in je uporabljen v poročilu.

Skladno z navodilom naročnika, na podlagi znanih podatkov in analiz opravljenih v poročilu ter uporabljenih predpostavk ocenjujem, da tržna vrednost lastninske pravice predmetne nepremičnine na datum ocenjevanja znaša:

30.000 EUR

Ocenjujem, da je ob upoštevanju sedanjih razmer na nepremičninskem trgu predmetno nepremičnino možno prodati v roku 6-12 mesecev.

1.2 IZJAVA OCENJEVALCA

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti za nepremičnino na naslovu Prisoja 1, 2360 Radlje ob Dravi;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti;

Ocena vrednosti je narejena v skladu z veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV). Odstopanj od določil MSOV ni. Ocenjevalec izjavljam, da lahko z izkušnjami in znanjem zagotovim objektivno, nepristransko in strokovno izvedbo ocene vrednosti.



Miroslav Petrič univ.dipl.gosp.inž.gradb.
SODNI CENILEC - GRADBENIŠTVO NEPREMIČNINE

1.3 UVODNE OBRAZLOŽITVE

1.3.1 OBRAZLOŽITEV UPORABLJENIH METOD VREDNOTENJA

Pri vrednotenju so upoštevani Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV).

MSOV vključujejo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti zasnovane na tržnih primerjavah, z uporabo ekonomskega načela nadomestitve skupaj s podatki, dobljenimi na trgu. Načelo nadomestitve določa, da preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti. Nižja nabavna vrednost najboljše druge možnosti, če gre za nadomestek ali original, predstavlja podlago za tržno vrednost.

Pri ocenjevanju se uporablja najmanj eden izmed treh načinov ocenjevanja vrednosti, ti načini so:

- nabavno vrednostni način
- način tržnih primerjav
- na donosu zasnovan način

Cilj uporabe več načinov vrednotenja je ovrednotiti nepremičnino z različnih zornih kotov in utemeljeno opraviti končni sklep o ovi vrednosti.

Kadar je to potrebno se izvede tudi analiza najgospodarnejše uporabe nepremičnin (highest and best use).

Po nabavno vrednostnem načinu predstavlja indikativno vrednost neke nepremičnine vrednost sedanja vrednost zemljišča, kot če bi bilo prazno, ki ji prištejemo sedanje vrednosti izboljšav (nepremičnine ter zunanja ureditev). Sedanje vrednost izboljšav predstavlja bodisi nadomestitvena vrednost zmanjšana zaradi fizičnega poslabšanja in gospodarske (ekonomske) zastarelosti, bodisi reprodukcijska vrednost zmanjšana za zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalne in gospodarske zastarelosti.

Pri načinu tržnih primerjav predmetno nepremičnino primerjam s primerljivimi prodanimi nepremičninami (ali nepremičninami, ki so naprodaj) na trgu. Pridobljene cene primerljivih nepremičnin na trgu v podrobnejši analizi prilagodimo zaradi razlik med nepremičninami, če razlike obstajajo in če vplivajo na cene in vrednost. Prilagojena cena je indikator tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine po načinu tržnih primerjav.

Pri na donosu zasnovanem načinu ocenjujemo vrednost nepremičnine na podlagi ocene sedanje vrednosti pričakovanih koristi (npr. donosi iz najemnin). Indikativno vrednost predstavlja znesek, ki bi ga običajen kupec plačal za pravice do sprejema prihodnjih dobičkov, ki jih bo ustvarila nepremičnina.

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Za ocenjevanja vrednosti, ki ne temeljijo na tržnih podlagah, se lahko uporabljajo podobni načini.

Pri ocenjevanju predmetne nepremičnine sem uporabil način ocenjevanja tržnih primerjav.

1.3.2 OPIS OPRAVLJENEGA DELA

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- dne 17.12.2025 sem opravil podrobni ogled predmetne nepremičnine ter okolice
- pridobil in analiziral sem podatke o prodanih primerljivih nepremičninah
- pridobil in analiziral sem dosegljive podatke o ponudbi primerljivih nepremičnin
- pregledal sem javno dosegljive veljavne urbanistične akte in predpise in proučil omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino

Poleg navedenega sem podatke za izvedbo ocenitve pridobil tudi iz poročil o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu (vir: GURS), publikacij, cenikov in iz sredstev javnega obveščanja in lastne baze.

Zbral sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih okolja, v katerem se predmetna nepremičnina nahaja. Podatke o prodajnih cenah primerljivih nepremičnin sem pridobil iz dosegljivih informacij Geodetske uprave RS, ter na portalu www.trgoskop.si

Poleg ogleda predmetne nepremičnine sem preveril javno dostopne podatke o in si od zunaj ogledal stanje in analiziral lokacije primerljivih prodanih nepremičnin.

1.3.3 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENE OKOLIŠČINE

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:

- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni. Z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina ocenjena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen če ni drugače navedeno. Hipoteke, ki niso izbrisane, pri vrednotenju niso upoštevane.
- Lastnosti, zaradi katerih bi lahko bila nepremičnina več/manj vredna in ki jih pri običajnem pregledu ni mogoče opaziti (na primer skrite napake), pa nanje ocenjevalec ni bil posebej opozorjen, niso in ne morejo biti vključene v proces ocenjevanja in zanje ocenjevalec ne prevzemam odgovornosti.
- Načrti, skice in slikovni material je priložen le zato, da si bralec lahko lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Predpostavlja se, da so podatki v zemljiški knjigi (lastništvo, pravice tretjih oseb) in zemljiškem katastru ter katastru stavb (o vrsti rabi, mejah, velikosti) verodostojni.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Podatki o nepremičnini (predvsem o površinah) so bili podani s strani naročnika, preverjeni v skladu z možnostmi in so taki upoštevani v analizi.
- Pri izdelavi poročila predpostavljam, da med datumom ogleda nepremičnine in datumom ocene vrednosti na nepremičnini ni prišlo do sprememb.

- Pri pripravi ocene sem preveril pravno stanje nepremičnine pri čemer ugotavljam da na njej ni vpisov zaznamb inšpekcijskega ukrepa skladno z 94. členom gradbenega zakona in posledično ocenjujem, da ne obstajajo omejitve po 93. členu istega zakona.
- Izjava lastnika o točnosti posredovanih podatkov ni priložena ker sem ocenjevalec vse pomembne podatke pridobil sam.

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih omejitvenih okoliščin:

- Ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic je izdelana za naročnika in za podan namen uporabe.
- Ocena vrednosti ne zajema vrednosti vgrajene opreme in naprav.
- Razdelitev ocenjene vrednosti na posamezne sestavine je lahko narejena samo v primeru, ko standard vrednotenja to posebej zahteva. Tako razdeljena vrednost posameznih sestavin se ne more uporabiti v kakšnem drugem poročilu o oceni vrednosti.
- Poročilo ni podano in se ne sme uporabiti za namene računovodskega poročanja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljena izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot tako.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalec ni dolžan pričati pred sodiščem ali sodelovati pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega elaborata, v kolikor to ni vzajemno predhodno dogovorjeno.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami (DPN) ali davek o dodani vrednosti (DDV) nista upoštevana.
- Naročnik lahko poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil, veljajo samo originalno podpisani izvodi.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali posodabljeni tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, v kolikor ni to posebej dogovorjeno.
- Avtorske pravice so zavarovane. Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila o oceni vrednosti.

Poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk:

- Brez

1.3.4 STANDARD VREDNOSTI

Vrednost ocenjujem po standardu MSOV z veljavnostjo od januarja 2025. Uporabljeni so standardi MSOV 100,101, 102, 103, 104, 105 in 106 pri čemer upoštevam tudi standard sredstev MSOV 400 Pravice na nepremičninah.

Podlaga vrednosti skladno s standardom MSOV 102 je tržna vrednost, ki je opredeljena kot sledi:

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

1.3.5 POMEMBNEJŠE OPOMBE IN DEFINICIJE POJMOV

Cena (price):	Znesek, po katerem povprašujemo, ga ponujamo ali plačamo za proizvod ali storitev. Po opravljeni izmenjavi postane cena, bodisi razkrita ali zaupna, izvirno dejstvo. Plačana cena predstavlja sečišče med ponudbo in povpraševanjem.
Strošek (cost):	Cena, plačana za proizvode ali storitve, ki postane strošek kupca.
Vrednost (value):	Cena, za katero bi se najverjetneje pogodili kupci in prodajalci proizvodov ali storitev, ki so na voljo za nakup. Vrednost določa hipotetično ali namišljeno ceno, za katero bi se najverjetneje pogodili kupci in prodajalci proizvodov ali storitev. Vrednost ni dejstvo, pač pa ocena najverjetnejše cene, plačane za proizvod ali storitev, ki je na voljo za nakup ob določenem času. Dejanska cena, ki bi bila dosežena ob morebitni transakciji s predmetno nepremičnino lahko odstopa od ocenjene vrednosti zaradi dejavnikov kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura transakcije ali drugih dejavnikov specifičnih za predmetno transakcijo

1.3.6 DAVČNA ANALIZA

Pri nakupu stanovanjskih novogradenj se plača 9,5 % davek na dodano vrednost (DDV) za tiste nepremičnine, ki jih je država določila za del socialne politike. 9,5 % DDV se plača za stanovanja, ki imajo uporabno površino do 120 m² in individualne hiše do 250 m² uporabne površine. Za vsa večja stanovanja in hiše se plača 22 % DDV. V izračun uporabne površine se ne štejejo pomožni prostori, kot so shrambe, garaža, kurilnica, sušilnica in večji hodniki. Davek odvede prodajalec in je vračunan v ceno.

Pri nakupu rabljenih nepremičnin, torej nepremičnin, ki so že bile v rabi, se DDV ne plačuje, temveč prodajalec plača davek na promet z nepremičninami.

Obdavčenje pri prodaji rabljenih nepremičnin v Republiki Sloveniji obravnavata *Zakon o davku na promet nepremičnin* in *Zakon o dohodnini*. Slednji obravnava del, ki se nanaša na kapitalski dobiček. Prihodki od davka na promet z nepremičninami pripadajo občini, kjer je nepremičnina. Višina davka na promet z nepremičninami je 2 % od davčne osnove.

Davčna obveznost nastane pri vsakem odplačnem prenosu lastninske pravice na nepremičnini. V praksi to pomeni, da se davek obračuna pri prodaji nepremičnine ali v primeru, ko lastnik za nepremičnino dobi druga sredstva. Z davkom na promet nepremičnin je obdavčena tudi:

- zamenjava nepremičnin z drugimi nepremičninami,
- finančni najem (lizing) nepremičnine,
- prenos lastninske pravice zaradi priznanja lastninske oz. solastninske pravice kot posledice gradnje čez mejo nepremičnine ali povečanja vrednosti nepremičnine;
- prenos lastninske pravice ob razdelitvi solastnine od dela nepremičnine, ki presega lastniški delež posameznega solastnika in ga je posamezni solastnik dobil plačanega;
- pridobitev lastninske pravice na nepremičnini na podlagi priposestevanja, če ob sklenitvi prvotnega pravnega posla davek ni bil plačan.

Z davkom na promet z nepremičninami niso obdavčene nepremičnine in ustanovitev ali prenos stavbne pravice, od katerih je bil plačan davek na dodano vrednost (DDV). To pomeni, da se davek na promet z nepremičninami ne plača v primeru novogradenj, ki so obdavčene z DDV.

Zavezanec za plačilo pri prodaji je prodajalec.

Pri prodaji ali podaritvi nepremičnine se, če je fizična oseba nepremičnino pridobila (kupila, dedovala, ...) po 1. januarju 2002, ugotavlja dobiček iz kapitala.

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 dopoljenih pet let imetništva nepremičnine zmanjšuje (po dopoljenih petih letih bo stopnja 20%, po dopoljenih desetih letih 15%), po dopoljenih 15 letih imetništva se dohodnine od dobička iz kapitala, doseženega pri odsvojitvi kapitala ne plača.

(vir: SLONEP in FURS)

1.4 OPIS OKOLJA, LOKACIJE IN PREDMETNE NEPREMIČNINE

1.4.1 OKOLJE

MAKROEKONOMSKA NAPOVED

Letos se bo rast BDP upočasnila z lanskimi 1,7 % na 0,8 % in bo občutno nižja od pomladanskih pričakovanj (2,1 %); v prihodnjih dveh letih pričakujemo okoli 2-odstotno letno gospodarsko rast. Ključni razlog za to je upad aktivnosti v izvoznem sektorju, zlasti v prvi polovici leta, kar povezujemo z relativno močno izpostavljenostjo težavam v evropski industriji.

Zaposlenost se bo letos v povprečju leta zmanjšala (za 0,2 %), v prihodnjih dveh letih pa pretežno stagnirala; brezposelnost bo v celotnem obdobju ostajala nizka. Po upadu v prvi polovici leta že v drugi polovici letošnjega leta pričakujemo ohranjanje zaposlenosti na doseženi ravni. Kljub višji rasti gospodarske aktivnosti pretežno stagnacijo pričakujemo tudi v prihodnjih dveh letih, na kar bodo vplivali predvsem demografski dejavniki.

Letos bo nominalna rast plač 7,5-odstotna (javni sektor 10,0 %, zasebni 6,0 %) in višja kot lani, nato se bo nekoliko upočasnila, realna rast pa bo presegala stopnje pred desetletjem. V javnem sektorju bo na visoko rast plač znatno vplivala plačna reforma, njen vpliv bo največji letos, v letih 2026 in 2027 pa postopoma manjši. Tudi v zasebnem sektorju letos in v prihodnjih letih pričakujemo še naprej razmeroma visoko rast plač, nanjo bodo še naprej pomembno vplivali pritiski s trga dela, pričakujemo tudi demonstracijski učinek zaradi povišanja plač v javnem sektorju.

Inflacija bo letos (2,9 %, medletna konec leta) predvsem zaradi višjih cen hrane nekoliko višja kot lani in višja od pomladanskih pričakovanj, v prihodnjih dveh letih se bo predvidoma znižala proti 2,3 %. Razmeroma visoka bo tudi rast cen storitev, ki jo bo še naprej poganjala rast plač zaradi pomanjkanja delovne sile in tudi povpraševanje ob predvideni rasti razpoložljivega dohodka. Nekateri drugi kazalniki kažejo na odsotnost večjih pritiskov na krepitev rasti cen.

Uresničitev Jesenske napovedi spremljajo znatna, večinoma negativna tveganja, povezana predvsem z razmerami v mednarodnem okolju, nekaj jih je tudi v domačem okolju. Največje tveganje iz mednarodnega okolja za nižjo napoved BDP je morebitno zaostrovanje trgovinskih napetosti in povečanje negotovosti, kar bi negativno vplivalo na ekonomsko aktivnost v naših trgovinskih partnericah, predvsem prek nižjih investicij v sektorjih, izpostavljenih mednarodni trgovini. Dodatno tveganje za uresničitev osrednjega scenarija napovedi je tudi morebitno poslabšanje zaupanja na finančnih trgih, ki bi vodilo v strožje pogoje financiranja ter večjo previdnost podjetij in gospodinjstev pri investiranju in potrošnji.

(vir: Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2025 UMAR)

LOKALNO OKOLJE (ZADNJI OBJAVLJENI PODATKI)

Občina Radlje ob Dravi je del koroške statistične regije. Meri 94 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 77. mesto. Sredi leta 2023 je imela občina približno 6.200 prebivalcev (približno 3.150 moških in 3.050 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 85. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 66 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (105 prebivalcev na km²).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -11,6 (v Sloveniji -2,1). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 17,6. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 6,0 (v Sloveniji 3,3).

Povprečna starost občanov je bila 45,2 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (44,1 let).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 168 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 145). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v šestih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Grad, Hodoš/Hodos, Jezersko in Mislinja), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini so delovali 3 vrtci, obiskovalo pa jih je 206 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 79 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (83 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2023/2024 izobraževalo približno 550 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 260 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 33 študentov in 7 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 38 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 63 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (69 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 8 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 7 % nižja. Med 1.000 prebivalci občine jih je 579 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 11 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 266 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 112 kg manj kot v celotni Sloveniji. (Vir: SURS)

1.4.2 NEPREMIČNINSKI TRG

V letu 2024 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že tretje leto zapored nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj vseh vrst nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

CENE

Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2024 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 9 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za kar 17 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 67 odstotkov, cene hiš za 54 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 72 odstotkov.

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo stavb
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%
2023–2024	10%	9%	17%

TABELA 1 : GIBANJE CEN STANOVANJ, HIŠ IN ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO STAVB, SLOVENIJA, OD LETA 2019 DO 2024

TRANSAKCIJE

Od leta 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, se je to še tretje leto zapored zmanjšalo.

Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš za 10 do 15 odstotkov. V primerjavi z vrhom leta 2021 se je število prodaj tako stanovanj kot stanovanjskih hiš zmanjšalo za 35 do 40 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin, kamor sodijo pisarniški prostori ter trgovski, storitveni in gostinski lokali, je bilo v preteklem letu na podobni ravni kot pri stanovanjskih nepremičninah. Število transakcij je v letu 2024 upadlo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa se je zmanjšalo za približno 45 odstotkov.

V zadnjih treh letih je najbolj izrazit trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. Število prodaj zazidljivih zemljišč za gradnjo stavb se je v letu 2024 v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za več kot 45 odstotkov.

PROGNOZA

Predvsem visoke cene ter deloma omejena ponudba nepremičnin še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva, hkrati pa zavirajo tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zato je pričakovati nadaljnje zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letu 2025. Če se bo trend upadanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami nadaljeval z enako intenziteto tudi v letu 2025, bi lahko v prihodnjem obdobju govorili o novi krizi nepremičninskega trga.

Ocenjujemo, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin v letošnjem letu nekoliko umirila, pri čemer lahko ponekod, predvsem na sekundarnem trgu, pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj. Zaradi omejene ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, zlasti v Ljubljani, ki pomembno vpliva na trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa večjega in nenadnega padca cen nepremičnin ni pričakovati.

Ob upadanju števila transakcij ter rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da se nahajamo v samem vrhu nepremičninskega cikla in postopoma prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države.

OBSEG KUPOPRODAJ NA NEPREMIČNINSKEM TRGU

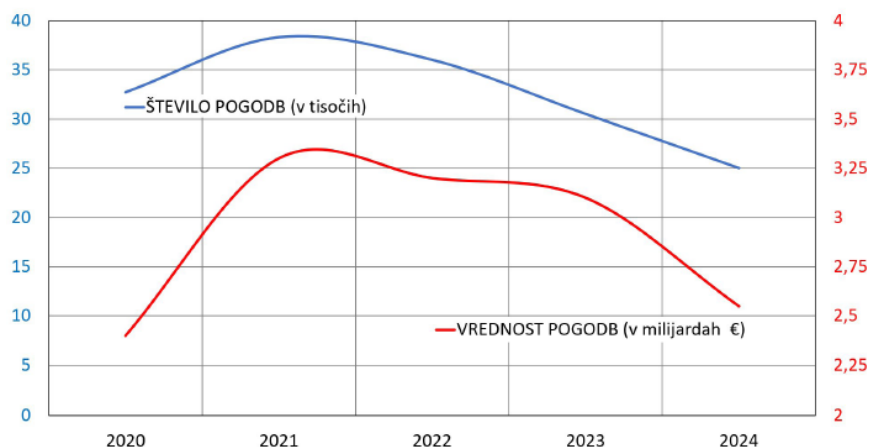
Po še začasnih podatkih je bila vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem) v letu 2024 slabih 1,7 milijarde evrov, kar je predstavljalo 70 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2023 se je delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa zmanjšal za nekaj več kot 15 odstotkov, predvsem na račun zmanjšanja skupne vrednosti prodanih stanovanj, ki se je v primerjavi z letom prej znižala za 20 do 25 odstotkov. To je posledica občutnega upada obsega trgovanja s stanovanji v lanskem letu.

Vrednostno je v letu 2024 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal slabih 2 milijarde evrov oziroma 82 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 252 milijonov evrov oziroma slabih 11 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 90 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa.

Skupna vrednost prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom prej povečala za dobrih 5 odstotkov, pri čemer se je opazno povečala vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami (65 odstotkov) ter v manjši meri s pisarniški prostori (5 odstotkov), medtem ko se je vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali zmanjšala za okoli 10 odstotkov.

Kljub zmanjšanju vrednosti skupnega prometa za približno 15 odstotkov, se delež vrednosti s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči v primerjavi z letom prej praktično ni spremenil.

Omeniti velja še padec vrednosti prometa z garažami in parkirnimi prostori, ki je znašal okoli 25 odstotkov. Ta upad je deloma posledica zmanjšane števila kupoprodaj stanovanj v več-stanovanjskih stavbah, saj se garaže in parkirni prostori v večini primerov prodajajo skupaj s stanovanji.



SLIKA 2 : ŠTEVILO IN VREDNOST EVIDENTIRANIH KUPOPRODAJNIH POSLOV, SLOVENIJA 2020–2024

POVZETEK POLLETNEGA POROČILA 2025

Na slovenskem nepremičninskem trgu je v letošnjem prvem polletju prišlo do obrata trenda upadanja prometa s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo, trend rasti njihovih cen pa se je nadaljeval.

Na ravni države se je v primerjavi z drugim polletjem 2024 število sklenjenih transakcij za stanovanja v večstanovanjskih stavbah povečalo kar za 30 odstotkov, za stanovanjske hiše pa za 20 odstotkov. Nekaj manj kot za hiše se je število sklenjenih transakcij povečalo tudi pri zazidljivih zemljiščih.

Cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji so po prvi polovici leta 2023, ko je že kazalo, da se njihova rast zaustavlja, zadnji dve leti rasle razmeroma enakomerno, za 3 do 5 odstotkov na polletje. Tako so cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v prvi polovici letošnjega leta skoraj povsod po državi ponovno dosegle rekordne vrednosti.

Srednja cena rabljenega stanovanja v večstanovanjskih stavbah je tako na ravni države prvič prebila mejo 3.000 €/m², v Ljubljani, kjer je najvišja, pa je dosegla že skoraj 4.900 €/m².

Večjih sprememb trendov cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo na slovenskem nepremičninskem trgu tudi v bodoče ni pričakovati.

V prvem polletju letošnjega leta so cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji ponovno dosegle rekordno raven. Prav tako so, po rahlemu padcu cen v drugi polovici leta 2024, rekordno raven dosegle tudi cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb.

PREGLED TRGA PO VRSTI NEPREMIČNINE

V letu 2024 smo bili še naprej priča rasti cen stanovanj, ki pa je bila nekoliko večja kot leto prej. Srednja cena stanovanja na ravni države (2.920 €/m²) se je v primerjavi z letom 2023 zvišala za 310 evrov na kvadratni meter ter se tako prvič približala meji 3.000 €/m².

Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2024 ohranila Ljubljana. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2023 rekordno zvišala za 500 evrov na kvadratni meter in praktično presegla 4.500 €/m².

Lansko povečanje rasti cen stanovanj glede na leto 2023 je bilo predvsem posledica višjih rasti cen na manj urbanih območjih oziroma na območjih z najmanjšim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je bila rast cen na območjih z večjim fondom stanovanj v povprečju na ravni države.

Med petimi največjimi mesti smo lani zabeležili največjo rast v Ljubljani, in sicer so se cene stanovanj povečale za 13 odstotkov. Sledila je Obala oziroma Koper z 12-odstotno rastjo ter Celje in Maribor, kjer so se cene zvišale za 10 odstotkov. Najnižjo rast med petimi največjimi mesti smo zabeležili v Kranju, kjer so se cene stanovanj povečale za 4 odstotke. Visoko rast cen stanovanj smo zaznali tudi v Severni in Južni okolici Ljubljane, kjer so se cene lani zvišale za 12 oziroma 11 odstotkov.

Na preostalih območjih z večjim fondom stanovanj smo večjo rast od slovenskega povprečja zabeležili le še na območju Koroške, medtem ko je bila rast na drugih območjih nižja. Na Gorenjskem območju (ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič, Jesenice) so se cene zvišale za 9 odstotkov, v Novem mestu za 8 odstotkov in v Zasavju za 6 odstotkov. V Novi Gorici in Murski Soboti so cene ostale približno na enaki ravni kot leto prej.

V zadnjih petih letih so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah na ravni države, predvsem na račun skokovite rasti cen po epidemiji, v povprečju zrasle za 67 odstotkov.

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m² (25.percentil)	Cena €/m² (mediana)	Cena €/m² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m² (mediana)
TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	78	1.150	1.640	1.970	1969	52
LAO RAVNE, PREVALJE	26	1.260	1.650	2.040	1965	52
LAO SLOVENJ GRADEC	15	1.800	2.260	2.360	1976	48
LAO KOROŠKA BREZ VEČJIH KRAJEV, POHORJE, KOZJAK	13	830	910	1.150	1960	51
LAO DRAVOGRAD	11	1.440	1.740	1.890	1981	55
LAO MUTA, VUZENICA, RADLJE	10	1.020	1.310	1.690	1973	55

TABELA 2 : CENE IN LASTNOSTI PRODANIH STANOVANJ NA SEKUNDARNEM TRGU 2024

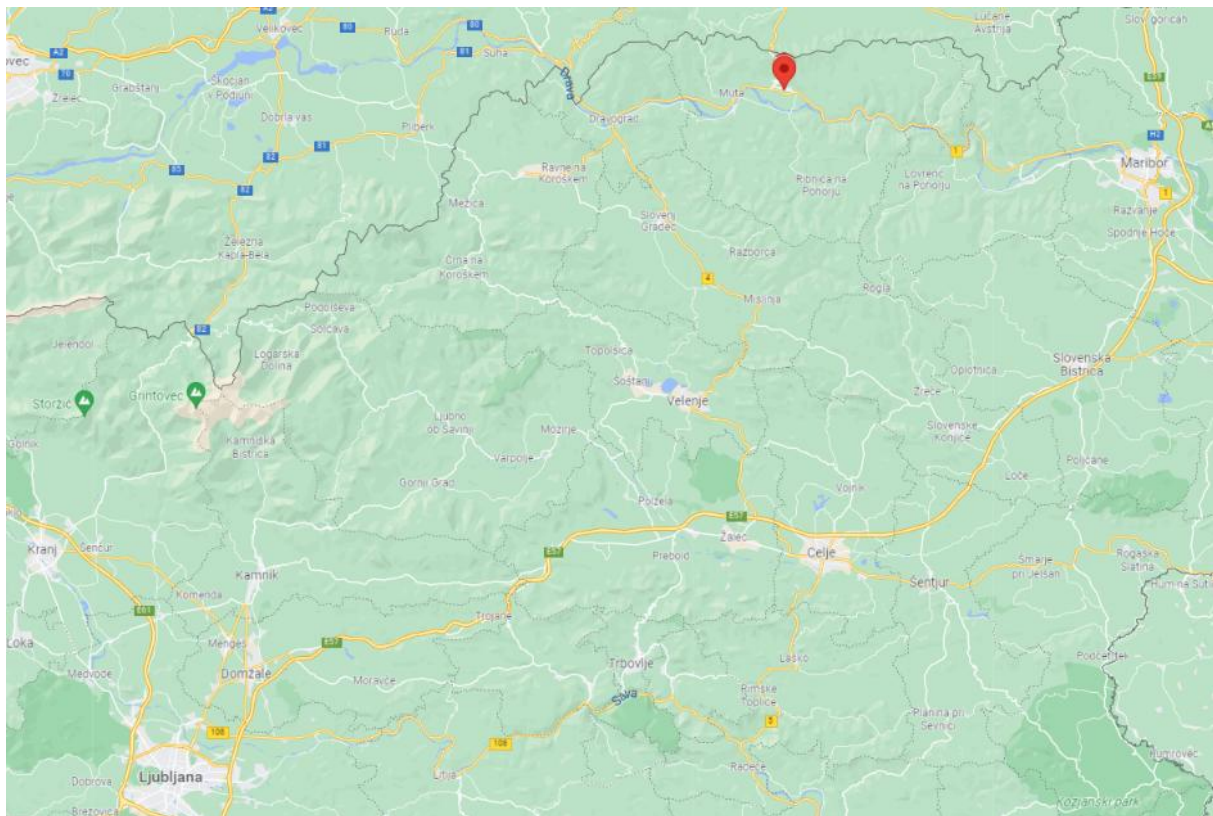
	Stanovanja	Hiše
2019-2020	1%	2%
2020-2021	8%	20%
2021-2022	17%	16%
2022-2023	8%	0%
2023-2024	15%	7%

TABELA 3 : GIBANJE CEN STANOVANJ IN HIŠ, TAO KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK, OD LETA 2019 DO 2024

(vir: Letno poročilo 2024 GURS)

1.4.3 LOKACIJA

MAKROLOKACIJA



SLIKA 3 : MAKROLOKACIJA NEPREMIČNINE

MIKROLOKACIJA

Nepremičnina se nahaja v neposredni bližini centra kraja Radlje ob Dravi. Javne ustanove, trgovine, zdravstveni dom, pošta, izobraževalne ustanove (vrtec in osnovna šola) so oddaljene do cca 500m. Slovenj Gradec, ki je regionalno središče področja je oddaljen 30 km, Maribor pa cca 45 km

Višješolske ustanove, bolnica ter druge upravne storitve so na voljo v Slovenj Gradcu in Mariboru.



SLIKA 4 : MIKROLOKACIJA NEPREMIČNINE

Lokacija	Zelo dobra	Dobra	Zadovoljiva	Slaba	Zelo slaba	N/A
Stanovanjsko območje	X					
Trgovinsko območje		X				
Pisarniško območje		X				

DOSTOP

Do parcele je zagotovljen neposreden dostop z javne ceste.

OPIS PARKIRANJA

Parkiranje je pri predmetnih enotah je zagotovljeno na javnih površinah pred objekti.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Zemljišče je v celoti komunalno urejeno, na zemljišču samem se nahajajo vodovod, elektrika, telekomunikacije in kanalizacija.



SLIKA 5 : KOMUNALNI VODI

POPLAVNA OGROŽENOST

Po javno dostopnih podatkih nepremičnine ležijo izven območja poplavne ogroženosti.

NEVARNOST MASNIH POBOČNIH PREMICOV

Po javno dostopnih podatkih nepremičnina leži izven območja nevarnosti pojavov pobočnega premikanja.

EMISIJE

Relativno nizke, tipične za ruralno področje.

ONESNAŽENOSTI

Predpostavlja se, da zemljišče ne vsebuje nobenih škodljivih materialov ter da tako ni kontaminirano. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti pod zemljo, odkrije. Predpostavlja se tudi, da ni nobenih skritih okoliščin oziroma nevidnega stanja na zemljišču, zaradi katerih bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine.

1.4.4 OPIS NEPREMIČNINE

Stanovanje / garsonjera na naslovu Prisoja se nahaja v vrstnem večstanovanjskem objektu v soseski Prisoja. Na objektu je vzpostavljena etažna lastnina. Ocenjevani del v naravi predstavlja stanovanje z ID znakom 804-936-1 z osnovno uporabno površino 13,70 m², balkonom/ložo velikosti 3,9 m² in pripadajočim kletnim prostorom v izmeri 3,4 m². Skupna neto tlorisna površina obravnavane enote znaša 21,0 m².

Klasično grajeni objekt etažnosti K+P+4 je bil dokončan leta 1979. Objekt je v celoti podkleten in leži na pasovnih temeljih. Nosilna konstrukcija je opečna debeline 30cm na notranji strani zaključena z ometom, na zunanji z demit fasado izvedeno okoli leta 2020. Strešna konstrukcija ravna streha in kleparski izdelki obnovljeni.

Obravnavana garsonjera št. 1 leži v visokem pritličju objekta in je orientirana na vzhod. Sestavljajo vhodni prostor, kopalnica s sanitarijami ter manjša soba, ki služi kot spalnica/dnevni prostor/kuhinja.

Tlaki v bivalnem prostoru in na hodniku so zaključeni s PVC talno oblogo (nedavno obnovljeno), v mokrih prostorih ploščice. Stene v bivalnih prostorih so glajene in beljene, v mokrih prostorih obložene s keramičnimi ploščicami. Zunanje stavbno pohištvo izvirno – leseno z dvojno zasteklitvijo., notranje stavbno pohištvo leseno, vhodna vrata lesene izvedbe.

Stanovanjska enota je ogrevana iz skupne kotlovnice in klasičnim visokotemperaturnim radiatorskim sistemom. Topla sanitarna voda je ogrevana z boilerjem. Objekt je priključen na vodovodno, kanalizacijsko, električno in telekomunikacijsko omrežje. Odpadne vode so speljane v kanalizacijo.

Okolica objekta je deloma zatravljena, na vzhodni strani se nahajajo skupni parkirni prostori, ki so v lasti občine Radlje ob Dravi.

Splošno stanje objekta dobro, objekt je energetske saniram, predmetna enota v solidnem stanju, vendar pretežno ne obnovljena. Leta 2025 so bili obnovljeni finalni podi garsonjere. Efektivno starost enote ocenjujem na 1990.

Površine enote so pridobljene s portala GURS, ponovna izmera ni predmet naročila. Glede na katastrski vpis smatram, da so površine povzete s portala GURS točne.

Vrsta prostora	Površina prostora
bivalni prostor	13,7 m ²
klet	3,4 m ²
zaprta terasa, balkon, loža	3,9 m ²
Skupaj	21 m²

TABELA 4: POVRŠINE ENOTE

1.5 PRAVNI STATUS NEPREMIČNIN

1.5.1 UPRAVNA DOVOLJENJA

GRADBENO DOVOLJENJE

Ni zabeleženo v javnih evidencah

UPORABNO DOVOLJENJE

Ni zabeleženo v javnih evidencah

Ob oceni upoštevam da objekt ni očitno neskladen z gradbeno zakonodajo – glede na tip in starost objekta domnevam da tudi ni nelegalen.

1.5.2 VPISI V ZEMLJIŠKI KNJIGI

PLOMBE

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

BREMENA

Na nepremičnini ni vpisanih hipotek.

OMEJITVE

Nepremičnina je prosta drugih omejitev z razpolaganjem in brez vpisanih služnosti.

PRAVICE

Solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini ter lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini.

Podrobnosti o zemljiškoknjižnem stanju so razvidne iz ZK izpiskov priloženih v poglavju 6.4 Zemljiškoknjižni izpisek. Ob ocenjevanju je upoštevana predpostavka, da je nepremičnina prosta vseh bremen, oseb in stvari.

2 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE

Najgospodarnejša uporaba mora biti fizično mogoča (kjer je to ustrezno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico največjo vrednost. Najgospodarnejša uporaba sredstva je lahko njegova sedanja ali obstoječa uporaba, če se optimalno uporablja. Toda najgospodarnejša uporaba se lahko razlikuje od sedanje uporabe ali pa celo lahko pomeni redno likvidacijo. Če se razlikuje od sedanje uporabe, bi stroški za pretvorbo sredstva za njegovo najgospodarnejšo uporabo vplivali na vrednost (MSOV).

Ocenjevalec mora pri analizi najgospodarnejše rabe preveriti in upoštevati naslednje:

- preveriti zakonsko dopustnost gradnje pri razmišljanju, ali je neka zahteva zakonsko dovoljena, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo tega sredstva kakor tudi verjetnost, da se bodo te omejitve spremenile
- analizirati fizično izvedljivost gradnje
- preveriti finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje
- analizirati najvišjo donosnost

Po podatkih dosegljivih na portalu geoprstor.net (PISO) stoji nepremičnina na stavbnem zemljišču - SS – stavbna zemljišča za stanovanjsko rabo EUP RA-34.



SLIKA 6 : NAMENSKA RABA PROSTORA

Glede na tip in namen predmetne nepremičnin – stanovanjski enoti v večstanovanjskih objektih smatram, da sprememba namenske rabe ni mogoča ter trenutna raba predstavlja tudi najgospodarnejšo rabo.

2.1 ZAKLJUČEK

Dejanska raba je glede na namembnost ustrezna.

Menim, da glede na trenutno stanje zemljišča in možnosti kratkoročne in dolgoročne uporabe zemljišča ter izboljšav oziroma sprememba namembnosti enote ne bi prinesla višje vrednosti, zato je trenutna raba tudi najgospodarnejša in posledično predstavlja najvišjo vrednost zemljišča.

3 ANALIZA PODATKOV S TRGA

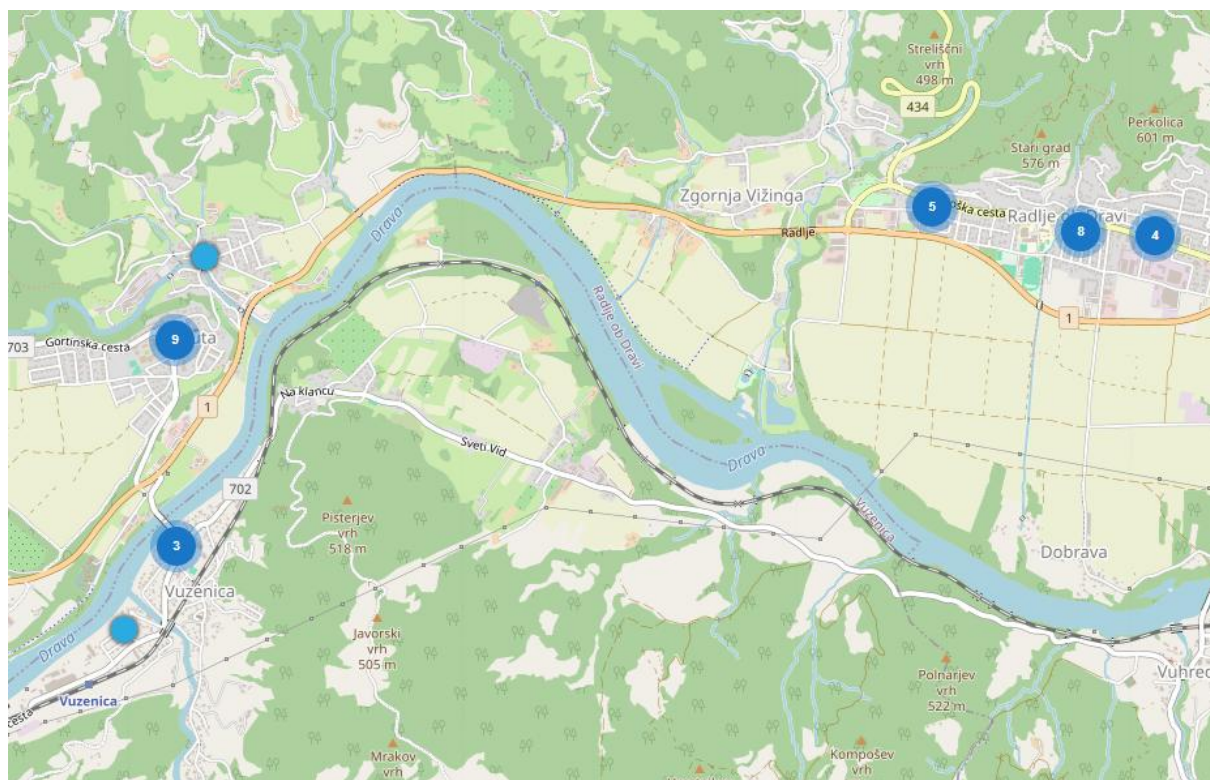
Pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin sem se osredotočil na transakcije z nepremičninami v pridobljene iz evidence trga nepremičnin (ETN) (vir: Geodetska uprava RS), evidence portala Trgoskop in lastno bazo podatkov. Analiziral sem tudi ponudbo nepremičnin in vrednosti za primerljive nepremičnine po velikosti in starosti v širši okolici obravnavane lokacije.

V tabelah na naslednjih straneh je prikazan povzetek prodaj in ponudbe, ostali podatki so v prilogi št. 6.6 Analize trga na strani 42

V analizo so vključene samo transakcije, ki so se izvršile na prosto konkurenčnem trgu. Transakcije v izvršilnih postopkih ali stečajih in med povezanimi osebami niso vključene v analizo, saj je prodajna cena ali višina najema običajno odvisna od več dejavnikov (od hitrosti prodaje, motivacije, interesa prodaje) zato niso primerne za oblikovanje sklepov o povprečnih višinah tržnih najemov.

3.1 ANALIZA DEJANSKIH PRODAJ STANOVANJSKIH ENOT

V javnih evidencah je v ožji okolici ocenjevanega objekta od 01.01.2024 do dneva ocenjevanja vrednosti bilo zabeleženih 27 pravnih poslov - prodaj na prostem trgu s primerljivimi stanovanjskimi enotami. Vir: trgoskop; prečiščeni podatki; obdelava ocenjevalec.



SLIKA 7 : LOKACIJE PRODANIH STANOVANJSKIH ENOT

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeno cena	Naslov	ZK ID znak	Leto izgradnje stavbe	Pogodbena površina dela stavbe	Skupna površina	cena na enoto
818044	12.03.2024	60.000 EUR	Glavni trg 30, Muta	808-210-5	1980	68,2 m ²	68,2 m ²	880 EUR/m ²
884181	15.10.2024	63.500 EUR	Glavni trg 18, Muta	808-190-5	1963	49,0 m ²	49,0 m ²	1.296 EUR/m ²
889260	07.02.2024	40.000 EUR	Glavni trg 6, Muta	808-208-9	1969	42,5 m ²	42,5 m ²	941 EUR/m ²
890691	01.08.2024	90.000 EUR	Elektrarniško naselje 4, Vuzenica	812-3-2	1953	88,9 m ²	102,2 m ²	881 EUR/m ²
				812-9-2	1960	13,3 m ²		
891173	02.11.2024	100.000 EUR	Gasilska ulica 3, Muta	808-218-8	1976	56,9 m ²	56,9 m ²	1.757 EUR/m ²
893051	28.11.2024	180.000 EUR	Prisoja 10, Radlje ob dravi	804-2096-1	2019	92,5 m ²	105,1 m ²	1.713 EUR/m ²
				804-2096-39	2019	12,6 m ²		
895999	29.12.2024	67.000 EUR	Glavni trg 8, Muta	808-207-17	1965	42,2 m ²	42,2 m ²	1.588 EUR/m ²
896433	09.01.2025	40.000 EUR	Partizanska ulica 2, Radlje ob dravi	804-596-65	1966	32,5 m ²	32,5 m ²	1.231 EUR/m ²
903666	23.03.2025	92.500 EUR	Kovaška ulica 2, Muta	807-171-3	1984	47,7 m ²	47,7 m ²	1.939 EUR/m ²
904968	28.03.2025	90.000 EUR	Partizanska ulica 12, Radlje ob dravi	804-605-6	1976	53,3 m ²	53,3 m ²	1.689 EUR/m ²
905595	02.04.2025	57.466 EUR	Mladinska ulica 4c, Vuzenica	813-167-43	1980	53,6 m ²	53,6 m ²	1.072 EUR/m ²
908285	25.04.2025	68.800 EUR	Partizanska ulica 2, Radlje ob dravi	804-596-79	1966	70,4 m ²	70,4 m ²	977 EUR/m ²
910087	22.05.2025	50.000 EUR	Mariborska cesta 33, Radlje ob dravi	804-860-507	1960	48,9 m ²	48,9 m ²	1.022 EUR/m ²
955873	21.05.2025	63.000 EUR	Koroška cesta 4, Radlje ob dravi	804-583-13	1900	43,6 m ²	43,6 m ²	1.445 EUR/m ²
956007	27.05.2025	100.000 EUR	Prisoja 10, Radlje ob dravi	804-2096-15	2019	67,3 m ²	80,9 m ²	1.236 EUR/m ²
				804-2096-32	2019	13,6 m ²		
				804--				
958743	30.05.2025	31.408 EUR	Mariborska cesta 5, Radlje ob dravi	804-598-19	1969	21,0 m ²	33,7 m ²	932 EUR/m ²
			Mariborska cesta 5, Radlje ob dravi	804-598-22	1969	12,7 m ²		
960556	15.07.2025	94.000 EUR	Mladinska ulica 4c, Vuzenica	813-167-61	1980	65,7 m ²	65,7 m ²	1.431 EUR/m ²
962074	11.06.2025	41.000 EUR	Glavni trg 43, Muta	808-94-5	1960	41,3 m ²	41,3 m ²	993 EUR/m ²
963845	20.08.2025	99.000 EUR	Mladinska ulica 4a, Vuzenica	813-167-3	1980	53,9 m ²	84,8 m ²	1.167 EUR/m ²
			Mladinska ulica 4a, Vuzenica	813-167-70	1980	23,1 m ²		
			Mladinska ulica 4a, Vuzenica	813-167-72	1980	7,8 m ²		
964081	25.08.2025	75.000 EUR	Glavni trg 4, Muta	808-209-15	1974	53,3 m ²	53,3 m ²	1.407 EUR/m ²
965990	01.09.2025	96.000 EUR	Gasilska ulica 3, Muta	808-218-15	1976	56,9 m ²	56,9 m ²	1.687 EUR/m ²
969348	29.09.2025	74.000 EUR	Mariborska cesta 33, Radlje ob dravi	804-860-2	1960	80,4 m ²	80,4 m ²	920 EUR/m ²

971066	21.10.2025	93.000 EUR	Mariborska cesta 5, Radlje ob dravi	804-598-1	1969	51,0 m ²	51,0 m ²	1.824 EUR/m ²
971380	25.02.2025	203.230 EUR	Hmelina 40a, Radlje ob dravi	804-2160-2	2025	81,2 m ²	81,2 m ²	2.503 EUR/m ²
971382	11.03.2025	195.994 EUR	Hmelina 40, Radlje ob dravi	804-2161-2	2025	81,2 m ²	81,2 m ²	2.414 EUR/m ²
971383	07.03.2024	184.078 EUR	Hmelina 40, Radlje ob dravi	804-2161-1	2025	66,7 m ²	66,7 m ²	2.760 EUR/m ²

TABELA 5 : PODATKI O PRODANIH STANOVANJSKIH ENOTAH

povprečje	1.450 EUR/m ²
mediana	1.352 EUR/m ²
minimalno	880 EUR/m ²
maksimalno	2.760 EUR/m ²

Pri tem moram poudariti, da mi za vse navedene nepremičnine niso znani ostali vsi pomembni podatki, dejansko stanje prodanih nepremičnin in plačilni pogoji, zato so ti podatki informativnega značaja.

3.2 ANALIZA PONUDBE STANOVANJSKIH ENOT

Analiziral sem tudi oglaševane vrednosti za prodajo stanovanjskih enot v objektih v okolici obravnavane lokacije.

ID oglasa	Lokacija	površina izboljšav	leto gradnje / obnove	oglaševana cena	cena / m ²	nadstropje
7012705	Lehen	65,56 m ²	1926/2013	80.000 EUR	1.220 EUR	1/2
7106494	Muta	31,80 m ²	1964/2017	46.500 EUR	1.462 EUR	1/3
6980905	Podvelka	54,00 m ²	1964/2022	75.000 EUR	1.389 EUR	2/3
7086927	Radlje ob Dravi	48,20 m ²	1969	53.000 EUR	1.100 EUR	M
7000147	Ribnica na Pohorju	64,20 m ²	1987/2024	139.600 EUR	2.174 EUR	2/3
6884390	Ribnica na Pohorju	69,10 m ²	2009	169.900 EUR	2.459 EUR	1
6884392	Ribnica na Pohorju	85,30 m ²	2009	169.000 EUR	1.981 EUR	2

TABELA 6 : PONUDBA PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN

	cena enote	cena na enoto mere
minimum	46.500 EUR	1.100 EUR/m ²
maksimum	169.900 EUR	2.459 EUR/m ²
mediana	80.000 EUR	1.462 EUR/m ²
povprečje	104.714 EUR	1.684 EUR/m ²

4 OCENJEVANJE VREDNOSTI

4.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Pri tem načinu ocenjevalec najprej prouči dosežene cene za posle enakih ali podobnih nepremičnin, ki so v zadnjem bile predmet tržnih transakcij. Če je bilo v zadnjem času malo takih poslov, bo v naslednjem koraku ocenjevalec proučil tudi cene enakih ali podobnih nepremičnin, ki so ponujene v prodajo. Ustreznost informacij o slednjih je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati.

Informacije o doseženih cenah iz tržnih poslov je praviloma potrebno prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje

Pri načinu tržnih primerjav se primerljivi podatki o prodajah prilagodijo tako, da izražajo razlike med vsakim primerljivim premoženjem in premoženjem, ki je predmet ocenjevanja vrednosti.

Sestavine primerjave vključujejo prenesene nepremičninske pravice, pogoje financiranja, prodajne pogoje, izdatke zabeležene takoj po nakupu, tržne pogoje, lokacijo, fizične značilnosti, gospodarske značilnosti, uporabo in premične sestavine pri prodaji.

Razlike v primerjanih nepremičninah zabeležimo in analiziramo in opravimo prilagoditve, ki so lahko odstotne ali izražene v denarnih zneskih.

Pri tem je treba poudariti, da bi dejanska cena dosežena v transakcijah, ki bi vključevala predmetno nepremičnino, lahko odstopala od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih faktorjev, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, strukture transakcije ali drugih specifičnih dejavnikov.

4.1.1 METODA PRIMERLJIVIH POSLOV

Osnovna metoda ugotavljanja vpliva razlik v sestavinah nepremičnin na tržne cene je primerjava v parih. V paru se primerjata nepremičnini, ki sta primerljivi v vseh lastnostih razen v eni sestavini, pri čemer razliko v ceni pripišemo tej sestavini.

Osredotočim se predvsem na transakcije z nepremičninami, ki so po svojem fizičnem stanju in izgradnji najbolj podobne obravnavani nepremičnini. Pri izbiri primerljivih nepremičnin sem iskal in upošteval prodaje nepremičnin primerljivih po starosti in tipu gradnje iz vrednostne cone EMV v kateri stoji predmetna nepremičnina, osnovne podatke o nepremičninah črpal iz evidence registra nepremičnin. Ker mi niso znani ostali pomembni podatki o prodajah, sem pridobljeni podatek uporabil kot eno izmed podlag pri oblikovanju sklepa o oceni vrednosti. Analiziral sem tudi ponudbene vrednosti za prodajo primerljivih nepremičnin v širši okolici obravnavane lokacije.

Ob upoštevanju mikrolokacije, velikosti ter fizičnih, funkcionalnih, gospodarskih in drugih značilnosti, sem opravil prilagoditve na nepremičninah, ki so se izkazale za najbolj podobne ocenjevani nepremičnini.

PREDSTAVITEV PRIMERLJIVIH NEPREMIČNIN:

1. PRIMERLJIVA



- Leto izgradnje stavbe: 1969
- Leto obnove fasade: 2011
- Leto obnove strehe: 2005
- Leto obnove inštalacij: 1995
- Leto obnove oken: 1995

2. PRIMERLJIVA



- Leto izgradnje stavbe: 1966
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: /
- Leto obnove inštalacij:
- /Leto obnove oken: /

3. PRIMERLJIVA



- Leto izgradnje stavbe: 2019
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: /
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /

4. PRIMERLJIVA



- Leto izgradnje stavbe: 1969
- Leto obnove fasade: 2011
- Leto obnove strehe: 2005
- Leto obnove inštalacij: 1995
- Leto obnove oken: 1995

PRILAGODITVE ENOTA

Na podlagi podrobne analize nepremičninskega trga v okolici ocenjevane nepremičnine ter na podlagi podatkov o izvedenih transakcijah, oglaševanih nepremičninah, sem opravil prilagoditve in dobil indikativne cene. Indikativne cene primerljivih nepremičnin pravimo tistim, na podlagi katerih lahko verodostojno sklepamo o vrednosti ocenjevane nepremičnine oziroma o pripadajočih nepremičninskih pravicah.

Tržni pogoji se nanašajo predvsem na čas prodaje posameznih nepremičnin. Na medletni ravni najbolj zrasle cene novih družinskih hiš, upadle pa cene novih stanovanj.

V enem letu so se stanovanjske nepremičnine skupno podražile za 2,7 %. Najbolj so zrasle cene novih družinskih hiš (za 6,9 %), sledila so rabljena stanovanja (za 6,4 %) in rabljene družinske hiše (za 3,5 %), medtem ko so se cene novih stanovanj precej znižale (za 11,8 %).

Prilagoditev za čas prodaje opravi skladno z navedenimi podatki.

Lokacija v regiji in naselju – lokacija objekta bistveno vpliva na vrednost nepremičnin, boljša lokacija ima praviloma večjo ceno. Vse primerljive nepremičnine imajo mikro in makro lokacijo primerljivo ocenjevani, zato prilagoditev ne opravi.

Pri starosti/ obnovah objekta (dolgotrajne komponente – DK) sem upošteval, različna stanja in starosti obnov kratkotrajnih komponent objekta (fasada, streha). Prilagoditve opravi v višini predvidenega stroška energetske sanacije in zastaranja.

Primerljive vrednosti sem korigiral za razlike v velikosti, saj manjše enote dosegajo višjo vrednost na m² kot večje enote. Prilagoditve opravi glede na relativne razlike površin upoštevajoč relativne razlike iz analize Evidence modelov vrednotenja nepremičnin (EMV) za različno velike enote v enaki vrednostni coni.

Razmerje med neto in uporabno površino je pri vseh enotah podobno zato prilagoditve ne opravi.

Pri starosti/ obnovah enote (kratkotrajne komponente – KK) na podlagi starosti, stanja in obsega obnove določim efektivno starost enote in opravi prilagoditve. Pri tem upoštevam, da je amortizacijska doba kratkotrajnih elementov 30 let, strošek obnove pa 450 EUR/m².

Posebne sestavine pri prodaji : Primerljivi enoti št 3 pripada lastniško parkirno mesto, ostalim ne. Prilagoditev opravi v višini ocenjene vrednosti parkirnega mesta.

Druge korekcije niso potrebne.

MATRIKA PRILAGODITEV ZA IZRAČUN VREDNOSTI

Kategorija	Ocenjevana nep.	Primerljiva nep. št. 1		Primerljiva nep. št. 2		Primerljiva nep. št. 3		Primerljiva nep. št. 4	
Lokacija		Mariborska cesta 5, Radlje ob dravi		Partizanska ulica 2, Radlje ob dravi		Prisoja 10, Radlje ob dravi		Mariborska cesta 5, Radlje ob dravi	
prodajna cena		31.408 EUR		40.000 EUR		100.000 EUR		93.000 EUR	
cena/enoto		932 EUR/m ²		1.231 EUR/m ²		1.486 EUR/m ²		1.824 EUR/m ²	
vir		trgoskop	958743	trgoskop	896433	trgoskop	956007	trgoskop	971066
Obseg pravic	popolne	enako	0,0%	enako	0,0%	enako	0,0%	enako	0,0%
datum transakcije		30.05.2025	2,0%	09.01.2025	5,0%	27.05.2025	5,0%	21.10.2025	0,0%
vrsta transakcije		prodaja	0,0%	prodaja	0,0%	prodaja	0,0%	prodaja	0,0%
prodajni pogoji	običajni	enako	0,0%	enako	0,0%	enako	0,0%	enako	0,0%
Prilagojena vrednost / enoto		951 EUR		1.293 EUR		1.560 EUR		1.824 EUR	
Lokacija v Regiji	Radlje	enako	0,0%	enako	0,0%	enako	0,0%	enako	0,0%
Lokacija v naselju (Soseska, dostop, hrup)	v naselju	enako	0,0%	enako	0,0%	enako	0,0%	enako	0,0%
Starost objekta	1980	1969	0,0%	1966	0,0%	2019	0,0%	1969	0,0%
Obnove / Kvaliteta objekta (DK)	fasada/streha	streha	10,0%	streha	10,0%	podobno	0,0%	streha	10,0%
Skupna površina enote	21,0 m ²	33,7 m ²	6,7%	32,5 m ²	5,9%	67,3 m ²	21,7%	51,0 m ²	14,7%
Obnove / Kvaliteta enote (KK)	1990	podobno	0,0%	podobno	0,0%	2019	-27,9%	podobno	0,0%
Posebne sestavine pri prodaji	brez	enako	0,0%	enako	0,0%	parkirišče	-5,0%	enako	0,0%
Končna prilagoditev			16,7%		15,9%		-11,2%		24,7%
Prilagojena vrednost		1.109 EUR		1.498 EUR		1.386 EUR		2.275 EUR	
Utež		0		1		1		0	
Ponder		0%		50%		50%		0%	
Indikativna vrednost na enoto [m²]		1441,97							
Indikativna vrednost ocenjevane nepremičnine		30.281 EUR							

TABELA 7 : MREŽA PRILAGODITEV

Prilagojene cene primerljivih nepremičnin so neenotne, zato za določitev indikativne cene ocenjevane nepremičnine uporabim ponderiranje. Pri tem izločim prvo in četrto primerljivo nepremičnino, ki imata najvišje prilagoditve ter hkrati najnižjo in najvišjo indikativno vrednost, preostalima dajem enako težo.

5 USKLADITEV IN KONČNA OCENA TRŽNE VREDNOSTI

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

Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti lastninskih pravic (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način).

Cene prodanih nepremičnin se najpogosteje oblikujejo na podlagi doseženih cen drugih podobnih nepremičnin na trgu, kar najbolje odraža način odraža način tržnih primerjav. Ta način je praviloma tudi najneposrednejši in najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičninskih pravic in je uporabljen v poročilu.

Z uporabo načina tržnih primerjav sem za predmetno nepremičnino ocenil vrednost 30.281 EUR oziroma zaokroženo:

30.000 EUR

Ocenjujem, da je ob upoštevanju sedanjih razmer na nepremičninskem trgu in ustreznem trženju predmetno nepremičnino možno prodati v roku 6-12 mesecev.



Miroslav Petrič univ.dipl.gosp.inž.gradb.
Sodni cenilec - gradbeništvo nepremičnine

6 PRILOGE

6.1 SEZNAM TABEL

Tabela 1 : Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, od leta 2019 do 2024	17
Tabela 2 : Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu 2024	20
Tabela 3 : Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Koroška, Pohorje, Kozjak, od leta 2019 do 2024.....	20
Tabela 4: Površine enote	24
Tabela 5 : Podatki o prodanih stanovanjskih enotah	29
Tabela 6 : Ponudba primerljivih nepremičnin	30
Tabela 7 : Mreža prilagoditev.....	34

6.2 SEZNAM SLIK

Slika 1 : Lokacija nepremičnine.....	6
Slika 2 : Število in vrednost evidentiranih kupoprodajnih poslov, Slovenija 2020–2024.....	18
Slika 3 : Makrolokacija nepremičnine	21
Slika 4 : Mikrolokacija nepremičnine	22
Slika 5 : Komunalni vodi.....	23
Slika 6 : Namenska raba prostora	26
Slika 7 : Lokacije prodanih stanovanjskih enot.....	27

6.3 PODATKI PORTALA E-PROSTOR (GURS)

STAVBA

- Katastrska občina: 804 RADLJE OB DRAVI
- Številka stavbe: 936
- Status stavbe: Katastrski vpis po ZENDMPE
- Bruto tlorisna površina: 1677,7 m²
- Število etaž: 7
- Etaža, ki je pritličje: 1
- Število stanovanj v stavbi: 15
- Število poslovnih prostorov v stavbi: /
- Tip položaja stavbe: krajna vrstna stavba
- Najnižja višinska kota stavbe: 353,4 m
- Najvišja višinska kota stavbe: 376,1 m
- Karakteristična višina stavbe: 356,1 m
- Leto izgradnje stavbe: 1979
- Material nosilne konstrukcije: opeka
- Leto obnove fasade: /
- Leto obnove strehe: /
- Prikluček na električno omrežje: Da
- Prikluček na vodovodno omrežje: Da
- Prikluček na kanalizacijo: Da
- Prikluček na omrežje plinovoda: Ni podatka

Naslovi stavbe
Radlje ob Dravi, Radlje ob Dravi, Prisoja 1

Parcele pod stavbo

Katastrska občina	Številka parcele	Površina tlorisa zemljišča stavbo na parceli	Površina tlorisa stavbe na parceli
804 RADLJE OB DRAVI	771/2		

ENOTA

- Številka dela stavbe: 1
- Naslov dela stavbe: Radlje ob Dravi, Radlje ob Dravi, Prisoja 1, 1
- Številka stanovanja ali poslovnega prostora: 1
- Status dela stavbe: Katastrski vpis po ZENDMPE
- Dejanska raba dela stavbe: stanovanje
- Uporabna površina dela stavbe: 13,7 m²
- Neto tlorisna površina dela stavbe: 21 m²
- Številka etaže: 1,2
- Številka etaže glavnega vhoda v del stavbe: 2
- Upravnik: JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI d.o.o.
- Status upravnika: R – registrski
- Dvigalo: Ne
- Leto obnove inštalacij: /
- Leto obnove oken: /
- Prostornina rezervoarjev in silosov: /
- Del stavbe v etažni lastnini: Da
- Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Vrsta prostora	Površina prostora
bivalni prostor	13,7 m ²
klet	3,4 m ²
zaprta terasa, balkon, loža	3,9 m ²
Sestavina dela stavbe	Površina sestavine dela stavbe Delu stavbe ne pripada nobena sestavina.

6.4 ZEMLJIŠKOKNJIŽNI IZPISEK



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 22.12.2025 - 22:43:17

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	del stavbe 804-936-1
katastrska občina	804 RADLJE OB DRAVI stavba 936 del stavbe 1 (ID 5455462)
naslov:	stanovanje št. 1 v 1.in2.etaži,Prisoja 1 2360 Radlje ob Dravi

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 ZZK-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: | 21/1000 |
| na nepremičnini: | katastrska občina 804 RADLJE OB DRAVI stavba 936 (ID 5382927) |
| ID pravice | 9852696 |
| 2. vrsta pravice: | 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini |
| delež: | 34/10000 |
| na nepremičnini: | katastrska občina 804 RADLJE OB DRAVI parcela 777/3 (ID 3498612) |
| ID pravice | 10233588 |
| 3. vrsta pravice: | 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini |
| delež: | 34/10000 |
| na nepremičnini: | katastrska občina 804 RADLJE OB DRAVI parcela 771/1 (ID 4049408) |
| ID pravice | 10233489 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:


ID osnovnega položaja:	9388276
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	5068002000
firma / naziv:	JAVNO KOMUNALNO PODJETJE RADLJE OB DRAVI d.o.o.
naslov:	Mariborska cesta 003, 2360 Radlje ob Dravi
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	

6.5 FOTOGRAFIJE NEPREMIČNINE






6.6 ANALIZE TRGA




Prodaja Stanovanje, 3-sobno
LEHEN NA POHORJU
65,56 m², 3-sobno, zgrajeno l. 1926, adaptirano l. 2013, 1/2 nad., prodamo. Cena: 80.000,00 EUR
📏 65,56 m² | 📅 1926 | 🏠 1/2
80.000,00 €

Zasebna ponudba




Prodaja Stanovanje, 1-sobno
MUTA
31,8 m², 1-sobno, zgrajeno l. 1946, adaptirano l. 2017, 1/3 nad., prodamo. Cena: 46.500,00 EUR
📏 31,80 m² | 📅 1946 | 🏠 1/3
46.500,00 €

Zasebna ponudba




Prodaja Stanovanje, Drugo trgov
MUTA
173 m², stanovanje, duplex, zgrajeno l. 1996, 619 m² zemljišča, Takoj vseljiva dvestanovanjska hiša z možnostjo izdelav...
📏 173,00 m² | 📅 1996 | 🏠 1:1 619 m²
119.000,00 € ~~429.000,00 €~~

Nepremičnarska družba, d.o.o., PE RE/MAX Premium




Prodaja Stanovanje, 2-sobno
PODVELKA
54 m², 2-sobno, zgrajeno l. 1964, adaptirano l. 2022, 2/3 nad., Prodram stanovanje Naslov: Družno 76, 2363 PodvelkaProda...
📏 54,00 m² | 📅 1964 | 🏠 2/3
75.000,00 €

Zasebna ponudba




Prodaja Stanovanje, 2-sobno
RADLJE OB DRAVI
48,2 m², 2-sobno, zgrajeno l. 1969, 1. nad., prodamo. Cena: 53.000,00 EUR
📏 48,20 m² | 📅 1969 | 🏠 1
53.000,00 €

Agencija HIŠKE, Erik Krautbarger s.p.





Prodaja Stanovanje, 3-sobno
RIBNICA NA POHORJU
64,2 m², 3-sobno, zgrajeno l. 1907, adaptirano l. 2024, 2/3 nad., Prodramo nadstandardno trisobno stanovanje v središču R...
📏 64,20 m² | 📅 1987 | 🏠 2/3
139.600,00 €

Zasebna ponudba




Prodaja Stanovanje, 2-sobno
RIBNICA NA POHORJU
69,1 m², 2-sobno, zgrajeno l. 2009, prodamo. Cena: 169.900,00 EUR
📏 69,10 m² | 📅 2009
169.900,00 €

24nep d.o.o. 



Prodaja Stanovanje, 3-sobno
RIBNICA NA POHORJU
85,3 m², 3-sobno, zgrajeno l. 2009, prodamo. Cena: 169.900,00 EUR
📏 85,30 m² | 📅 2009
169.900,00 €

24nep d.o.o. 

7 IMENOVANJE



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE
Ljubljana, Župančičeva 3

P o t r d i l o

o imenovanju za
sodnega cenilca

MIROSLAV PETRIČ

Rojen: 14. 2. 1977

Stanujoč: Sv. Trije Kralji 78, 2360 Radlje ob Dravi

je z odločbo Ministrstva za pravosodje, št. 705-21/2018

imenovan

za sodnega cenilca

GRADBENIŠTVO - NEPREMIČNINE

Številka: 705-21/2018

V Ljubljani, 9. 1. 2019



ANDREJA KATIČ
Ministrica za pravosodje