



---

# **SMERNICE ZA OBLIKOVANJE CEN STORITEV OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

Ljubljana, januar 2026



## **SMERNICE ZA OBLIKOVANJE CEN STORITEV OCENJEVANJA VREDNOSTI NEPREMIČNIN**

1. Smernice za oblikovanje cen določajo minimalno predvideno porabo časa, ki jo ocenjevalec vrednosti potrebuje za strokovno neoporečno izvajanje storitve ocenjevanja vrednosti nepremičnin po različnih kategorijah nepremičnin in s tem povezano ceno storitev. Tako oblikovane cene ne predstavljajo tveganja, da bi bile nižje od stroškov izvajanja storitev ocenjevanja.
2. Pri določanju smernic cen storitev je upoštevana kalkulatívna tehtana cena storitve na uro za manj kompleksna ocenjevanja vrednosti v višini 75 EUR/h brez DDV, določena na osnovi Smernic cen storitev ocenjevanja vrednosti, veljavnih od 3. julija 2025, medtem ko je za kompleksnejše ocene vrednosti, ki zahtevajo večji vložek dela s strani pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti in za katere ocenjevalci vrednosti oblikujejo individualne ponudbe. Priporočena kalkulatívna tehtana cena kompleksnejših storitev ocenjevanja vrednosti je vsaj 95 EUR/h brez DDV
3. V izkazanih cenah storitev je zajet čas poti in ogleda ocenjevané nepremičnine v času trajanja do 1. ure. V primeru, da čas poti in ogleda ocenjevané nepremičnine presega čas trajanja 1 ure, se v ceno dodatno vključi dodatna predvidena poraba časa po kalkulatívni ceni.
4. Kadar naročnik naroči ponovno oceno vrednosti predmeta ocenjevanja vrednosti, ki ga je ocenjevalec vrednosti v obdobju zadnjih 3 let že ocenjeval, se pri določitvi cene priporoča upoštevanje faktorja 0,80.
5. Za dodatno naročeno oceno likvidacijske vrednosti predmeta ocenjevanja vrednosti se priporoča upoštevanje faktorja 1,15.
6. V primerih, kjer se cena storitve zaradi kompleksnosti naročene ocene vrednosti določa individualno, se upoštevajo Smernice cen storitev ocenjevanja vrednosti, ki jih je objavil Slovenski inštitut za revizijo in veljajo od 3. julija 2025.

**Tabela 1: Smernice za določanje cen storitev ocenjevanja vrednosti po različnih kategorijah nepremičnin**

| 1. Stanovanjske nepremičnine           | enostavne<br>(v urah) | zahtevne<br>(v urah) | enostavne (v<br>EUR)* | zahtevne<br>(v EUR)* |
|----------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| stanovanja                             | 4,0                   | 5,3                  | 300,00                | 400,00               |
| hiše                                   | 5,3                   | 6,7                  | 400,00                | 500,00               |
| hiše v gradnji oz. adaptacija          | 6,7                   | 8,0                  | 500,00                | 600,00               |
| stavbna zemljišča - ind. stan. gradnja | 4,7                   | 6,0                  | 350,00                | 450,00               |

| 2. Poslovne nepremičnine                      | enostavne<br>(v urah) | zahtevne<br>(v urah) | enostavne (v<br>EUR)* | zahtevne<br>(v EUR)* |
|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| lokali in pisarne do 150 m2                   | 6,0                   | 7,3                  | 450,00                | 550,00               |
| lokali in pisarne od 150 m2 - 500 m2          | 7,3                   | 10,0                 | 550,00                | 750,00               |
| lokali in pisarne od 500 m2 do 1.000 m2       | 10,0                  | 12,7                 | 750,00                | 950,00               |
| lokali in pisarne nad 1.000 m2                |                       |                      | individualna ponudba  |                      |
| industrijski prostori do 500 m2               | 8,0                   | 10,7                 | 600,00                | 800,00               |
| industrijski prostori od 500 m2 do 1.000 m2   | 10,7                  | 13,3                 | 800,00                | 1.000,00             |
| industrijski prostori od 1.000 m2 do 3.000 m2 | 13,3                  | 16,0                 | 1.000,00              | 1.200,00             |
| industrijski prostori nad 3.000 m2            |                       |                      | individualna ponudba  |                      |

| 2. Ostalo                                              | enostavno<br>(v urah) | zahtevno<br>(v urah) | enostavno<br>(v EUR)* | zahtevno<br>(v EUR)* |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| nepremičnine s posebnim trgovalnim namenom             |                       |                      | individualna ponudba  |                      |
| projektna financiranja in razvoj zemljišč              |                       |                      | individualna ponudba  |                      |
| kmetije                                                |                       |                      | individualna ponudba  |                      |
| dodatek za nepremičnino v gradnji oz. obnovi (ni hiša) |                       |                      | (+) 30%               |                      |

| 2. Zemljišča                                              | enostavna<br>(v urah) | zahtevna<br>(v urah) | enostavna<br>(v EUR)* | zahtevna<br>(v EUR)* |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| stavbna zemljišča - ind. stan. gradnja                    | 4,7                   | 6,0                  | 350,00                | 450,00               |
| stavbna zemljišča - večstanovanjska gradnja (do 2.000 m2) | 8,7                   | 11,3                 | 650,00                | 850,00               |
| stavbna zemljišča - poslovna gradnja (do 2.000 m2)        | 8,7                   | 11,3                 | 650,00                | 850,00               |
| stavbna zemljišča - poslovna gradnja (> 2.000 m2)         |                       |                      | individualna ponudba  |                      |
| stavbna zemljišča - večstanovanjska gradnja (> 2.000 m2)  |                       |                      | individualna ponudba  |                      |

\* Kalkulativna tehtana cena/h = 75 EUR/uro  
določena na osnovi Smernic cen storitev  
ocenjevanja vrednosti, veljavnih od 1. marca 2020.

#### Pojmovnik kategorij nepremičnin, ki so predmet ocenjevanja vrednosti:

- **Stanovanje - enostavno:** 1 ID znak za etažno stanovanje.
- **Stanovanje - zahtevno:** 1 ID znak z več kot dvema sestavinama, stanovanja brez urejene etažne lastnine, stanovanja v večstanovanjskih stavbah z manj kot 4 enotami oz. brez upravnika.

- **Hiša - enostavna:** 1 stanovanjske hiše (stavbišče in funkcionalno zemljišče) z urejeno dokumentacijo.
- **Hiša - zahtevna:** 1 stanovanje hiše, 2 stanovanjske hiše z neurejeno dokumentacijo, hiše s presežnim oz. drugim zemljiščem (ne velja za kmetijska gospodarstva ali poslovno stanovanjske objekte)...
- **Hiša v gradnji oz. adaptacija - enostavna:** 1 stanovanjske hiše (stavbišče in funkcionalno zemljišče) z urejeno dokumentacijo oz. že izdanim pravnomočnim gradbenim dovoljenjem, kjer je potrebna ocena sedanje vrednosti in vrednosti ob posebni predpostavki dokončanja na dan ceni.
- **Hiša v gradnji - zahtevna:** 1 stanovanjske hiše še brez izdanega gradbenega dovoljenja, hiše s presežnim oz. drugim zemljiščem (ne velja za kmetijska gospodarstva ali poslovno stanovanjske objekte), 2 stanovanjske hiše, kjer je potrebna ocena sedanje vrednosti in vrednosti ob posebni predpostavki dokončanja na dan ceni.
- **Stavbna zemljišča - ind. stanovanjska gradnja - enostavna:** enostavna zemljišča z enonamensko rabo za gradnjo eno ali dvostanovanjskih hiš do 1.000 m<sup>2</sup> oz. brez presežnega zemljišča.
- **Stavbna zemljišča - ind. stanovanjska gradnja - zahtevna:** zemljišča z večnamensko rabo za gradnjo eno ali dvostanovanjskih hiš do 1.000 m<sup>2</sup> oz. enostavna zemljišča presežnega zemljišča.
- **Stavbna zemljišča - večstanovanjska in poslovna gradnja do 2.000 m<sup>2</sup> – enostavna:** enostavna zemljišča z enonamensko rabo s sprejetim izvedbenim aktom.
- **Stavbna zemljišča - večstanovanjska in poslovna gradnja do 2.000 m<sup>2</sup> – zahtevna:** zemljišča z večnamensko rabo ali zemljišča brez izvedbenega akta.
- **Lokali in pisarne - enostavno:** katastrsko urejena nepremičnina s pridobljenim uporabnim dovoljenjem.
- **Lokali in pisarne - zahtevni:** katastrsko neurejena oz. delno urejena ali brez uporabnega dovoljenja, ...
- **Industrijski prostor - enostaven:** katastrsko urejena nepremičnina s pridobljenim uporabnim dovoljenjem.
- **Industrijski prostor - zahteven:** katastrsko neurejena oz. delno urejena ali brez uporabnega dovoljenja, ...

**Odbor pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti**