

POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

PREDMET OCENJEVANJA VREDNOSTI:

**STANOVANJSKI OBJEKT ID 77, S POMOŽNIM KMETIJSKIM
POSLOPJEM ID 57, S PRIPADAJOČIM ZEMLJIŠČEM,
NA PARC. ŠT. *216/1 IN 1182/5, K.O. BOČNA (941)**



IMETNIK POPOLNE LASTNINSKE PRAVICE:

MARIJA TOMINŠEK, Čeplje 9, 3342 Gornji Grad

NAROČNIK OCENITVE:

OBČINA GORNJI GRAD, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad

**OBČINA GORNJI GRAD
GORNJI GRAD**

DATUM OGLEDA:

27.06.2024

Prejeto:	04 .07. 2024	DM:	70
Šifra zadeva:	478-18/2024		
Priloge:			

DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI:

27.06.2024

DATUM SESTAVE POROČILA:

03.07.2024

KAZALO

1 POVZETEK.....	4
2 OBSEG DELA.....	5
2.1 IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA VREDNOSTI.....	5
2.1.1 Identiteta ocenjevalca.....	5
2.1.2 Sposobnost ocenjevalca.....	5
2.1.3 Povezanost ocenjevalca.....	5
2.1.4 Sposobnost za prevzem ocenjevanja vrednosti.....	5
2.2 IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA IN VSEH DRUGIH NAMERAVANIH UPORABNIKOV.....	5
2.3 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	5
2.4 IDENTIFIKACIJA SREDSTEV, KI JIH JE TREBA OVREDNOTITI.....	6
2.5 PODLAGA VREDNOSTI.....	7
2.6 DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	7
2.7 DATUM IZDELAVE POROČILA.....	7
2.8 DATUM OGLEDA.....	8
2.9 OBSEG RAZISKAV.....	8
2.10 HIERARHIJA PRAVIL OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	8
2.11 NARAVA IN VIR INFORMACIJ, NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA.....	9
2.12 OMEJEVALNE OKOLIŠČINE, PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE TER RAZKRITJA.....	10
2.12.1 Splošni omejitveni pogoji.....	10
2.12.2 Razkritja in predpostavke.....	11
2.12.3 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave.....	11
2.13 POTRDITEV, DA BO OCENJEVANJE VREDNOSTI IZVEDENO V SKALDU Z MSOV11.....	11
2.14 OPIS POROČILA.....	11
3 SPLOŠNI PODATKI O OCENJEVANI NEPREMIČNINI.....	11
3.1 PRAVNE ZNAČILNOSTI PREMOŽENJA.....	11
3.2 ANALIZA MAKROLOKACIJE, GOSPODARSKEGA, DRUŽBENEGA OKOLJA IN NEPREMIČNINSKEGA TRGA.....	11
3.3 PODATKI O DOGAJANJU NA NEPREMIČNINSKEM TRGU V SLOVENIJI – LETO 2023 – VIR GURS.....	12
3.3.1 Število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter zemljišč.....	14
3.3.2 Prodaja in tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo.....	15
3.4 PODATKI O DOGAJANJU NA TRGU POSLOVNIH NEPREMIČNIN V SLOVENIJI – LETO 2023 – VIR GURS.....	22
3.4.1 Trg pisarniških prostorov, vir: GURS 2023.....	22
3.4.2 Trg trgovskih in storitvenih prostorov, vir: GURS 2023.....	25
3.4.3 Trg industrijskih prostorov, vir: GURS 2023.....	27
3.5 NAPOVEDI GOSPODARSKIH GIBANJ (UMAR, 2024).....	29
3.6 DAVČNA ZAKONODAJA.....	32
3.7 ANALIZA MIKROLOKACIJE.....	32
3.8 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE.....	33
3.9 OPIS NEPREMIČNINE.....	33
4 OCENJEVANJE VREDNOSTI.....	36
4.1 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN.....	36
4.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN.....	37

4.3	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	38
4.3.1	<i>Analiza realiziranih transakcij s primerljivimi nepremičninami</i>	38
4.3.2	<i>Ocena tržne vrednosti</i>	40
5	SKLEP O OCENJENI VREDNOSTI	43
5.1	IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	43
5.2	ZNESEK KONČNE OCENJENE VREDNOSTI.....	44
6	IZJAVA O SKLADNOSTI.....	45
7	PRILOGE	46

1 POVZETEK

Naslov izvajalca:

LM&COMP, d.o.o.,
Kopitarjeva ulica 1,
3000 Celje

Naslov naročnika:

OBČINA GORNJI GRAD
Attemsov trg 3,
3342 Gornji Grad

Na osnovi vašega naročila sem ocenila vrednost popolne lastninske pravice na stanovanjskem objektu ID 77 s pomožnim kmetijskim poslopjem ID 57 in pripadajočim zemljiščem na parc. št. *216/1 in 1182/5, k.o. Bočna (941), na naslovu Čeplje 9, 3342 Gornji Grad. Objekt je bil zgrajen leta 1909. Stavbi nimata urejenega katastrskega vpisa.

Pred oceno vrednosti sem preverila ali je v zemljiški knjigi pri nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, vpisana zaznamba prepovedi po 107. in 108. členu Gradbenega zakona in ugotovila, da zaznamba ni vpisana. Menim, da je obravnavani objekt zgrajen v skladu z urbanističnimi predpisi.

Ocenjena vrednost predstavlja izhodiščno oziroma izklicno vrednost pri izvedbi prodaje premoženja in temelji na opredelitvah, ki jih vsebuje Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, (Ur. list št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/14 in 31/18).

Ogled in identifikacijo nepremičnine sem opravila dne 27.06.2024, pridobila in analizirala sem razpoložljive in ustrezne podatke ter ocenila vrednost pravice na nepremičnini v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022).

Datum ocenjevanja vrednosti in obsega dela:

27.06.2024

Datum poročila o ocenjevanju vrednosti:

03.07.2024

Ocenjena izhodiščna oziroma izklicna vrednost ocenjevane nepremičnine:

67.000 €

Ocenjevalka vrednosti nepremičnin



Marjeta Lužar
cenilka stvarnega premoženja -
nepremičnine, licenca št. GR 100
Kopitarjeva ulica 1, Celje

2 OBSEG DELA

Na osnovi vašega naročila sem pripravila naslednji obseg dela, ki bo določal dogovorjeni namen ocenjevanja vrednosti, obseg raziskav, postopke, ki bodo sprejeti in potrjeni, predpostavke, ki bodo postavljene, in omejitve, ki bodo veljale pri ocenjevanju vrednosti ocenjevanih pravic na nepremičnini.

Enak obseg dela je bil z naročnikom usklajen, na dan pred končno izdelavo poročila o ocenjevanju vrednosti nepremičnin dne 27.06.2024.

2.1 IDENTIFIKACIJA IN STATUS OCENJEVALCA VREDNOSTI

2.1.1 Identiteta ocenjevalca

Poročilo o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičnini sem izdelala Marjeta Lužar, inž.grad., Kopitarjeva ulica 1, 3000 Celje, cenilka stvarnega premoženja - nepremičnine licenca št. GR 100.

2.1.2 Sposobnost ocenjevalca

Izjavljam, da sem ocenjevalka vrednosti sposobna zagotoviti objektivno in nepristransko ocenjevanje vrednosti.

2.1.3 Povezanost ocenjevalca

Kot ocenjevalka nisem kakor koli materialno povezana ali vključena v prodajo predmeta ocenjevanja vrednosti ali s stranko, ki je naročila ocenjevanje vrednosti.

2.1.4 Sposobnost za prevzem ocenjevanja vrednosti

Kot ocenjevalka sem sposobna prevzeti ocenjevanje vrednosti.

2.2 IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA IN VSEH DRUGIH NAMERAVANIH UPORABNIKOV

Naročnik izdelave ocenitvenega poročila je OBČINA GORNJI GRAD, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad. Nameravani uporabniki poročila so naročnik in stranke v postopku prodaje. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

2.3 NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Namen ocenjevanja vrednosti: ocenitev vrednosti popolne lastninske pravice na nepremičnini za pridobitev ocenjene vrednosti po 19. členu Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, (Ur. list št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/14 in 31/18), za potrebe prenosa popolne lastninske pravice (za prodajo). Pomembno je, da se ocene vrednosti ne uporabijo zunaj konteksta ali za namene, za katere niso namenjene. Naročnik potrebuje ocenjeno vrednost za potrebe prodaje.

2.4 IDENTIFIKACIJA SREDSTEV, KI JIH JE TREBA OVREDNOTITI

Na osnovi vašega naročila sem ocenila vrednost popolne lastninske pravice na stanovanjskem objektu ID 77 s pomožnim kmetijskim poslopjem ID 57 in pripadajočim zemljiščem na parc. št. *216/1 in 1182/5, k.o. Bočna (941), na naslovu Čeplje 9, 3342 Gornji Grad. Objekt je bil zgrajen leta 1909. Stavbi nimata urejenega katastrskega vpisa.

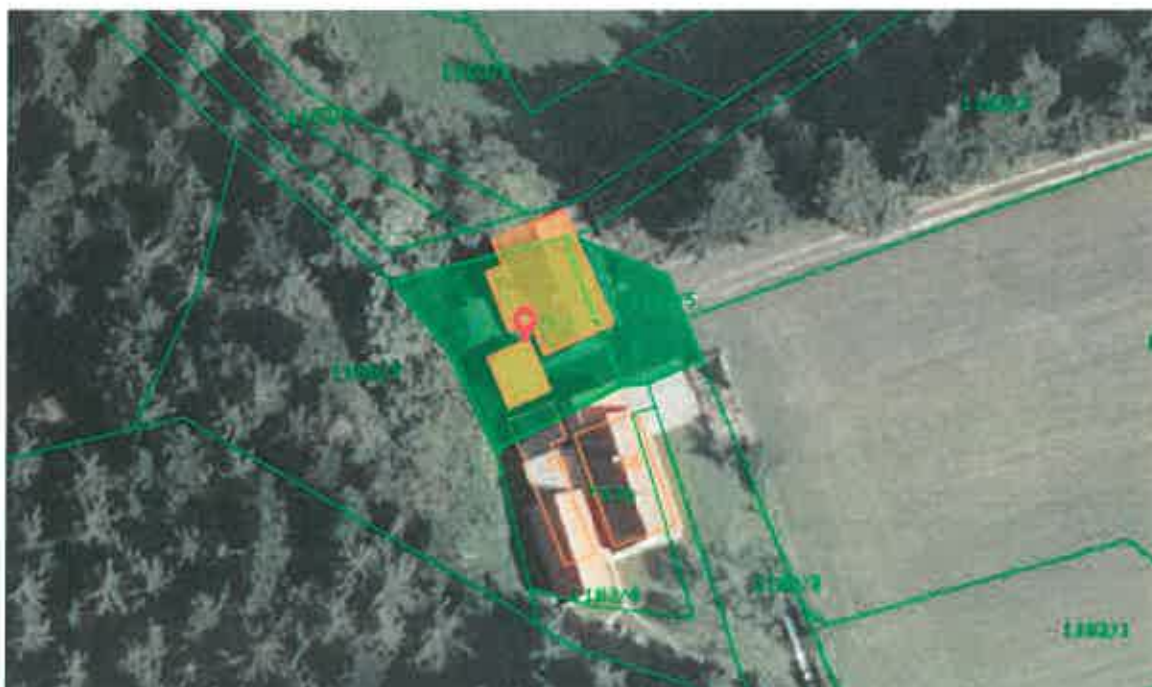
Pred oceno vrednosti sem preverila ali je v zemljiški knjigi pri nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, vpisana zaznamba prepovedi po 107. in 108. členu Gradbenega zakona in ugotovila, da zaznamba ni vpisana. Menim, da je obravnavani objekt zgrajen v skladu z urbanističnimi predpisi.

Ocenjena vrednost predstavlja izhodiščno oziroma izklicno vrednost pri izvedbi prodaje premoženja in temelji na opredelitvah, ki jih vsebuje Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, (Ur. list št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/14 in 31/18).

Ogled in identifikacijo nepremičnine sem opravila dne 27.06.2024, pridobila in analizirala sem razpoložljive in ustrezne podatke ter ocenila vrednost pravice na nepremičnini v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022).

Podatki o zemljišču:

K.O. BOČNA (941)			
parcela	dejanska raba	namenska raba	površina
*216/1	poseljena zemljišča, tloris stavbe	površine razpršene poselitve, druga kmetijska zemljišča	223
1182/5	poseljena zemljišča, nedoločena raba	površine razpršene poselitve, druga in najboljša kmetijska zemljišča	131
Skupaj			354



Digitalni ortofoto posnetek nepremičnine na parc. št. *216/1 in 1182/5, k.o. Bočna.

Podatki o objektih:

K.O. BOČNA (941)					
ocenjevani objekt	ID stavbe	leto gradnje / obnove	naslov	katastrski vpis	neto tlorisna površina - izmere
stanovanjski objekt	77	1909	Čeplje 9, 3342 Gornji Grad	ne	87,54
pomožno kmetijsko poslopje	57	1982	-	ne	13,08
Skupaj					100,62

2.5 PODLAGA VREDNOSTI

Podlaga vrednosti opisuje temeljne premise, na katerih bo temeljila poročana vrednost.

Podlage vrednosti, opredeljene v MSOV-jih:

- Tržna vrednost,
- Tržna najemnina,
- Pravična vrednost,
- Vrednost za naložbenika,
- Sinergijska vrednost,
- Likvidacijska vrednost.

Vir: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, MSOV.

Podlago vrednosti v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in nameravano uporabo poročila razvrstim v kategorijo – tržna vrednost.

Podlago vrednosti v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in nameravano uporabo poročila razvrstim v kategorijo, ki nakazuje najverjetnejšo ceno, ki bi jo dosegli v hipotetični menjavi na prostem in odprtem trgu. V to kategorijo spada *tržna vrednost*, kot je opredeljena v MSOV.

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 in pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

V skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in z nameravano uporabo poročila iščem *ocenjeno vrednost*: Ocenjena vrednost je definirana kot vrednost, ki je izhodiščna oziroma izklicna vrednost pri izvedbi prodaje-menjave premoženja in temelji na opredelitvah, ki jih vsebuje Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/14 in 31/18).

2.6 DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocenjevanje vrednosti se nanaša na datum 27.06.2024.

2.7 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 03.07.2024.

2.8 DATUM OGLEDA

Ogled premoženja sem opravila na kraju samem dne 27.06.2024.

2.9 OBSEG RAZISKAV

Pri izvedbi ocenjevanja vrednosti sem opravila naslednje delo in raziskave:

- identifikacija naročnika in njegovih potreb ter opredelitev naloge,
- identifikacija premoženja in pravic na nepremičnini, ki so predmet ocenjevanja vrednosti,
- izdelava ponudbe in sprejem naročila,
- razgovor z naročnikom in zbiranje podatkov:
 - fizični in pravni podatki o premoženju,
 - katastrski in ZK podatki,
 - podatki o gospodarskem in družbenem okolju ter trgu nepremičnin,
 - podatki o izvršenih transakcijah, najemninah, ponudbenih cenah, predračunskih cenah in drugo v skladu s potrebami ocenjevanja vrednosti,
 - podatki o gradbenih oziroma reprodukcijskih stroških izgradnje objektov,
- pregled premoženja,
- pregled komunalnih priključkov,
- pregled informacij o stanju tal in temeljev,
- določitev obsega dela z naročnikom,
- izdelava analiz,
- izvajanje ocenjevanja vrednosti,
- presoja rezultatov,
- izdelava sklepa o ocenjeni vrednosti,
- izdelava pisnega poročila,
- predaja poročila naročniku,
- arhiviranje dokumentacije.

Posebne informacije o stanju tal in temeljev mi niso bile predložene. Ob ogledu vizualno ni bilo opaziti razpok v konstrukciji, prav tako ob ogledu ni bilo opaziti posedanja tal.

2.10 HIERARHIJA PRAVIL OCENJEVANJA VREDNOSTI

Ocenjevanje vrednosti temelji na Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 106/10, 91/12) in spremembi hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS št. 2/2015) in (Ur.l. RS št. 48/18), ki vsebuje (razvrščeno po prioriteti posameznih standardov). Ravni pravil ocenjevanja vrednosti določajo tudi prioriteto posameznih pravil ocenjevanja vrednosti pri njihovi obvezni uporabi, tako da se v primeru nasprotja med pravilom na višji ravni in pravilom na nižji ravni uporabi pravilo na višji ravni, v primeru nasprotja med pravili iste ravni pa se uporabi više razvrščeno pravilo ocenjevanja vrednosti na tej ravni.

1 Prva raven:

- a) Zakon o revidiranju (Uradni list RS, 65/08);
Avtentična razlaga določb zakona o revidiranju,
- b) Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022);
- c) Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi;
- d) Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti

SPS 1: Ocenjevanje vrednosti podjetij (Uradni list RS, št. 48/18, 13.7.2018, veljavnost 1.9.2018)

SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18, 13.7.2018, veljavnost 1.9.2018)

SPS 3: Ocenjevanje vrednosti strojev in opreme ter ostalih premičnin (Uradni list RS, št. 48/18, 13.7.2018, veljavnost 1.9.2018)

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 z določili Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFIPIPP) (Uradni list RS, št. 77/2014, z dne 27.10.2014)

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 in Uradni list RS, št. 22/14, 31.3.2014)

SPS 8: Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje (Uradni list RS, št. 48/18, 13.7.2018, veljavnost 1.9.2018)

d) Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

2 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:

Pojasnilo 1: Podrobnejša vsebina pisnega poročila pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 48/18, 13.7.2018, veljavnost 1.9.2018)

c) Navodilo Strokovnega sveta Inštituta

d) Metodološka gradiva in priročniki Inštituta

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

3 Tretja raven:

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

(Vir: Slovenski inštitut za revizijo, 30.01.2023)

2.11 NARAVA IN VIR INFORMACIJ, NA KATERE SE OCENJEVALEC ZANAŠA

Splošni gospodarski podatki:

- Statistični urad RS (<http://www.stat.si/>);
- Statistični letopis Slovenije (<http://www.stat.si/letopisprvastran.aspx>);
- UMAR: Ekonomsko ogledalo;
- Statistični urad RS (Publikacija: Slovenske regije v številkah);
- Spletna stran Banke Slovenije in ostalih komercialnih bank.

Podatki o nepremičnini:

- Vpogled v zemljiško knjigo;
- Geodetska uprava RS – kataster;
- Atlas okolja.

Literatura, viri, podatki o stroških gradnje, ponudbe in povpraševanja, ter ostali podatki:

- Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva pooblaščen ocenjevalec nepremičnin (Slovenski inštitut za revizijo);
- Zbornik strokovnega seminarja za sodne cenilce in sodne izvedence, Ministrstvo za pravosodje in Združenje SIC GRAS, 2010);
- Javno dostopni podatki na spletnih straneh GURS, DURS, SURS, e-uprava ISPO, PISO, BS, UMAR, MTS Slovenia Daily Fiksing, ipd.;
- Zapiski 25. letne konference ocenjevalcev vrednosti (SIR 2022);
- Zapiski 26. letne konference ocenjevalcev vrednosti (SIR 2023);
- Zapiski 27. letne konference ocenjevalcev vrednosti (SIR 2024);
- Standardi za lastnosti stavb – Definicija za računanje indikatorjev površine in prostornine SIST ISO 9836:2000 (Urad RS za standardizacijo in meroslovje, november 2011);
- Diskontna mera pri uporabi metod ki, temeljijo na diskontiranem denarnem toku za potrebe analize nepremičninskih investicij in vrednotenja nepremičnin; Igor Pšunder, Andreja Cirman;
- PEG, Gradbeni portal <http://www.peg-online.net>;
- arhiv ocenjevalke, lastne podatkovne baze in analize;
- www.trgnepremicnin.si;
- <http://www.nepremicnine.net/>;
- <http://www.slonep.net/>.

Podatki naročnika:

- Zemljiškoknjižna izpiska.

2.12 OMEJEVALNE OKOLIŠČINE, PREDPOSTAVKE IN POSEBNE PREDPOSTAVKE TER RAZKRITJA

2.12.1 Splošni omejitveni pogoji

- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo, se nanašajo le na zadevno ocenjevanje vrednosti premoženja in se lahko uporabijo le za namene, ki so navedeni v tem poročilu.
- Vrednost premoženja je ocenjena, kot da je premoženje brez dolgov in bremen, če le ta niso posebej navedena.
- Naročnik jamči, da so podatki in informacije, ki jih je predal ocenjevalcu, točni in popolni. Ocenjevalec vrednosti jih je preveril v skladu z možnostmi in jih je uporabil v dobri veri kot točne in popolne.
- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan spreminjati in posodabljati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od teh, ki so veljale na dan ocenjevanja vrednosti, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Ocena vrednosti velja za čas, ki je naveden v poročilu in to samo za predmet ter namen, ki sta navedena v poročilu.
- Poročilo o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah ni dokument, ki bi ga moral naročnik oziroma lastnik nepremičnine obvezno upoštevati. Prav tako ga ne obvezuje k sklenitvi kupoprodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Dejanska cena, ki bo dosežena v prodaji, lahko odstopa od ocenjene vrednosti zaradi različnih vzrokov ali okoliščin.

- Ocenjevalec vrednosti ni dolžan pričati pred sodiščem, sodelovati na sestankih ali pri pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Podatki v poročilu so izračunani s pomočjo programa MS Excel. Morebitna odstopanja v izračunih so možna ob uporabi drugačnega pripomočka za računanje.
- Ocenjena vrednost pravic na nepremičnini je v poročilu prikazana brez obdavčitev (kot davčno neto).

2.12.2 Razkritja in predpostavke

- Oprema ni predmet ocenjevanja vrednosti.

2.12.3 Omejitve uporabe, razširjanja ali objave

Ocenjevalec vrednosti izrecno prepovedujem objavo celotnega poročila ali njegovega dela, sklicevanje nanj ali na številke ocenjevanja vrednosti v njem ter na imena in strokovno članstvo ocenjevalca vrednosti brez pisne odobritve ocenjevalca vrednosti. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

2.13 POTRDITEV, DA BO OCENEJVANJE VREDNOSTI IZVEDENO V SKALDU Z MSOV

Ocenjevanje vrednosti bo opravljeno v skladu z MSOV, izdal IVSC leta 2022.

2.14 OPIS POROČILA

Poročilo o ocenjevanju vrednosti je izdelano v pisni obliki. Vsi deli poročila so razvidni v kazalu.

3 SPLOŠNI PODATKI O OCENJEVANI NEPREMIČNINI

3.1 PRAVNE ZNAČILNOSTI PREMOŽENJA

Preverila sem redna izpiska iz elektronske zemljiške knjige na vpogled k.o. Bočna (941), identifikacija premoženja je razvidna v točki 2.4. tega poročila.

Imetnik popolne lastninske pravice je po podatkih razvidnih iz zemljiškoknjižnih izpiskov:

- OBČINA GORNJI GRAD, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad, v deležu do 1/1.

Podrobnosti vpisov z naslova drugih pravic, naslova drugih vpisov, naslova hipotek na nepremičninah so razvidne v elektronski zemljiški knjigi (oziroma v prilogi iz ZK izpiska).

3.2 ANALIZA MAKROLOKACIJE, GOSPODARSKEGA, DRUŽBENEGA OKOLJA IN NEPREMIČNINSKEGA TRGA

Vrednost pravic na nepremičnini je odvisna od demografskih in ekonomskih procesov v okolju nepremičnine. Ocenjevana nepremičnina se nahaja v občini Gornji Grad.

3.3 PODATKI O DOGAJANJU NA NEPREMIČNINSKEM TRGU V SLOVENIJI – LETO 2023 – VIR GURS

»V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov. Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov.

Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali. Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za 9 odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za 6 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za 8 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 54 odstotkov. Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države. Visoke cene in obrestne mere še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, zato je pričakovati zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letošnjem letu. Če se bo upadanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami z nezmanjšano močjo nadaljevalo tudi letos, bomo lahko govorili o novi krizi nepremičninskega trga.

Pričakovati je tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne gre pričakovati.

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

Obseg kupoprodaj in vrednost poslov na nepremičninskem trgu:

»Po še preliminarne podatkih smo za leto 2023 evidentirali okoli 28.200 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 3 milijarde evrov. Na tej podlagi ocenjujemo, da bo v Sloveniji končno število sklenjenih pogodb za preteklo leto med 29 in 30 tisoč, njihova skupna vrednost pa med 3,1 in 3,2 milijarde evrov.«

Število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, leto 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	36,8	32,7	37,9	35,4	28,2
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	2,9	2,4	3,1	3,0	3,0

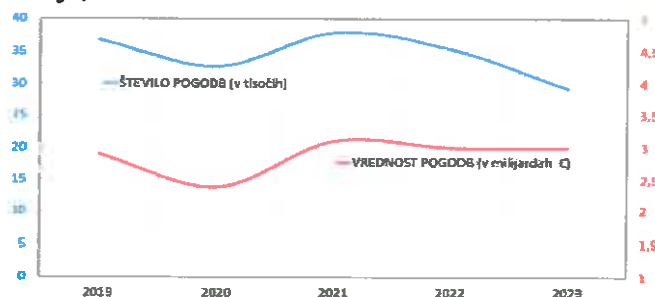
Opombe:

- 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 prodaji in izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, in finančni lizingi nepremičnin.
- Podatki za leto 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

»Od leta 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, se je to še drugo leto zapored zmanjšalo. Po naši oceni se je število sklenjenih pogodb v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov. Njihova skupna vrednost pa je več ali manj stagnirala, kar gre pripisati občutni splošni rasti cen nepremičnin. V primerjavi z letom 2021 je bilo število sklenjenih pogodb manjše že za 20 do 25 odstotkov, za okoli 10 odstotkov manjše pa je bilo tudi v primerjavi s »kovidnim« letom 2020.«

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

Mesečno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, 2019 – 2023

Opomba:

- Število in vrednost pogodb za leto 2023 predstavljata oceni, ki predpostavljata, da bo glede na preliminarne podatke končno število evidentiranih poslov z nepremičninami za leto 2023 še za 4 odstotke višje.

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

Po še začasnih podatkih je bila vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem) v letu 2023 okoli 2,2 milijarde evrov, kar je predstavljalo dobrih 71 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2022 se je delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa povečal za okoli 5 odstotkov. Predvsem na račun zmanjšanja deleža zemljišč za gradnjo stavb, ki se je v primerjavi z letom prej zmanjšal za več kot četrtino, kar je posledica občutnega zmanjšanja trgovanja z zazidljivimi zemljišči v lanskem letu.

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

Polletne vrednosti in deleži tržnega prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, polletje 2023

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.286	42,8%
Hiše	856	28,5%
Zemljišča za gradnjo stavb	346	11,5%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	143	4,8%
Kmetijska zemljišča	60	2,6%
Pisarne	74	2,5%
Pozidana zemljišča	49	1,6%
Gozdna zemljišča	42	1,4%
Industrijske nepremičnine	37	1,2%
Turistični objekti	31	1,0%
Garaže in parkirni prostori	30	1,0%
Ostale nepremičnine	29	1,0%

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

3.3.1 Število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter zemljišč**Prodaje stanovanjskih, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov:**

»Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2023 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 8.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.500 stanovanjskih hiš. Po naši oceni se je v letu 2023 število prodaj stanovanj na ravni države v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa kar za 25 do 30 odstotkov. Število prodaj stanovanjskih hiš se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo še bolj, in sicer za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa prav tako kot za stanovanja, za 25 do 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2020 je bilo število prodaj stanovanj manjše za okoli 15 odstotkov, število prodaj hiš pa za okoli 10 odstotkov.«

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

»Ocenjujemo, da je bilo lani na ravni države sklenjenih okoli 900 kupoprodajnih poslov za pisarne in okoli 600 za lokale. Število prodaj pisarn, kot tudi lokalov, se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov. V primerjavi z letom 2020 je bilo število prodaj pisarn manjše za 15 do 20 odstotkov, lokalov pa za 5 do 10 odstotkov.«

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

Lani je bilo, po naši oceni, prodanih nekaj manj kot 1900 različnih vrst garaž in nekaj manj kot 2000 parkirnih prostorov v skupnih garažah. Število prodaj garaž se je v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi z letom 2020 za okoli 15 odstotkov. Med vsemi vrstami stanovanjskih oziroma poslovnih nepremičnin se je v primerjavi z letom 2022 število prodaj povečalo le za parkirne prostore v garažah, pa še to predvsem na račun izrednega, več kot 30-odstotnega padca števila prodaj v letu 2022. Število prodaj parkirnih prostorov v garažah se je tako leta 2023 v primerjavi z letom 2022 povečalo za okoli 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše za 10 do 15 odstotkov.

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 2019 – 2023

VRSTA NEPREMIČNINE	2019	2020	2021	2022	2023
Stanovanjske skupaj	18.087	15.466	18.461	18.610	12.876
Stanovanja	11.528	9.495	11.835	9.629	7.639
Hiše	6.559	5.031	7.126	6.981	5.237
Poslovne skupaj	2.499	1.723	2.185	1.888	1.437
Pisarne	1.535	1.070	1.313	1.099	858
Lokali	964	653	867	789	579
Parkirni prostori skupaj	4.871	4.098	4.888	3.777	3.750
Garaže	2.762	2.246	2.618	2.220	1.828
Parkirni prostori v garažah	2.109	1.852	2.270	1.557	1.922

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

Zemljišča za gradnjo stavb:

»Na podlagi preliminarne podatkov ocenjujemo, da je bilo lani prodanih okoli 5200 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 530 hektarov. Potem, ko je obseg trgovanja z zemljišči za gradnjo stavb v letu 2021 v Sloveniji dosegel vrh, je število prodaj v letu 2023 že drugo leto zapored občutno padlo. Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2022, predvsem na račun manjše prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, število prodaj manjše za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa že za okoli 40 odstotkov.«

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

Kmetijska in gozdna zemljišča:

Po naši oceni je bilo lani prodanih okoli 7800 kmetijskih in okoli 3400 gozdnih zemljišč. Skupna prodana površina kmetijskih zemljišč je bila okoli 4100 hektarov, gozdnih pa 5400. Potem, ko je v nasprotju z zemljišči za gradnjo stavb število prodaj kmetijskih zemljišč v letu 2022 stagniralo, gozdnih zemljišč pa celo nekoliko zraslo, se je leta 2023 v primerjavi z letom 2022 število prodaj kmetijskih zemljišč na ravni države zmanjšalo za okoli 20 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za okoli 10 odstotkov.

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

3.3.2 Prodaja in tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo**Stanovanja v večstanovanjskih stavbah**

Število evidentiranih prodaj stanovanj, Slovenija po tržnih analitičnih območjih, 2019 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2019	2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA	11.528	9.435	11.315	9.529	7.639
LJUBLJANA	2.926	2.468	2.957	2.337	2.039
MARIBOR	1.557	1.129	1.426	1.158	946
OBALA	810	586	678	624	453
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	540	427	560	472	417
GORENJSKO OBMOČJE	535	489	441	428	354
CELJE	400	396	446	373	316
KRANJ Z OKOLICO	346	264	377	341	281
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	367	337	393	292	255
NOVO MESTO IN OKOLICA	274	210	295	216	242
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	411	297	361	338	219
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	327	241	306	300	212
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	245	187	374	248	211
SLOVENSKE GORICE	261	239	288	306	206
ZASAVJE	271	192	199	256	180
ŠALEŠKA DOLINA	264	201	210	175	147
PTUJSKO POLJE	181	185	170	185	138
NOTRANJSKO OBMOČJE	241	196	212	187	126
POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE	154	166	143	145	119
PREKMURJE	189	164	180	143	118
KOČEVSKO OBMOČJE	140	110	133	115	116
SAVINJSKA DOLINA	228	219	211	192	105
SAVINJSKO HRIBOVJE	129	111	148	97	95
HALOZE, BOČ	75	72	109	78	84
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	155	132	176	123	79
KRAS	148	137	185	123	76
POSAVJE	86	71	76	79	59
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	87	61	91	89	59
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	101	64	83	122	57
BELA KRAJINA	56	53	49	62	24
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	6	11	18	15	6

Opomba:

- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število prodaj v letu 2023.

- Podatki za leto 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

Glede na število prodaj v primerjavi s fondom, je bil lani, tako kot že leto prej, med tržnimi analitičnimi območji z največjim fondom stanovanj oziroma fondom, večjim od 10.000 stanovanj, najbolj aktiven trg v Severni okolici Ljubljane, kjer je bilo prodanega 2,9 odstotka fonda. Sledila sta Kranj z okolico in Celje (prodanega 2,4 odstotka fonda), Maribor (2,3 odstotka). Nadpovprečno aktiven je bil še trg stanovanj na območju Koroška, Pohorje, Kozjak. Pod slovenskim povprečjem pa je bila dejavnost trga stanovanj na Gorenjskem območju (prodanega 2,1 odstotka fonda), v Ljubljani (2,0 odstotka), na Obali (1,9 odstotka) in v Zasavju, kjer je trg stanovanj tradicionalno najmanj dejaven (1,7 odstotka).

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

V primerjavi z letom prej se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, gorenjski in obalni turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje (Bela Krajina, Haloze, Prekmurje) nekoliko zmanjšala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2023 v Ljubljani v povprečju 3,2-krat višje kot v Beli Krajini, cene stanovanjskih hiš pa 6,3-krat. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš pa so bile v Ljubljani v povprečju več kot 30-krat višje kot v Prekmurju, kjer so praviloma najnižje.

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja - Cena v €/m ² (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše - Cena v € (mediana)
SLOVENIJA	5.243	2.610	2.710	141.000
LJUBLJANA	1.323	3.990	171	380.000
MARIBOR	684	2.130	116	175.000
OBALA	302	3.890	90	300.000
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	263	3.270	131	293.000
GORENJSKO OBMOČJE	253	2.490	95	219.000
CELJE	233	2.180	62	162.000
KRANJ Z OKOLICO	224	3.100	62	260.000
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	156	1.460	78	133.000
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	149	3.090	126	261.000
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	140	1.850	198	140.000
NOVO MESTO IN OKOLICA	137	2.530	128	99.000
ZASAVJE	136	1.380	54	80.000
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	128	2.590	87	152.000
ŠALEŠKA DOLINA	128	2.200	29	180.000
SLOVENSKE GORICE	106	1.560	201	89.000
NOTRANJSKO OBMOČJE	94	1.890	49	90.000
PTUJSKO POLJE	90	1.740	96	115.000
PREKMURJE	83	1.300	120	71.000
SAVINJSKA DOLINA	79	2.080	76	148.000
KOČEVSKO OBMOČJE	72	1.440	89	95.000
SAVINJSKO HRIBOVJE	66	1.740	138	95.000
POSOČJE IN IDRUSKO OBMOČJE	64	1.360	68	78.000
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	59	3.930	36	338.000
KRAŠ	57	2.380	42	165.000
HALOZE, BOČ	54	1.580	86	70.000
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	47	1.680	52	89.000
POSAVJE	46	1.320	120	75.000
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	36	2.360	44	193.000
BELA KRAJINA	25	1.260	60	60.000
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	2	--	16	185.000

Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun kazalnikov cen.
- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na velikost vzorca za stanovanja.
- Podatek o mediani cene za stanovanja za območje »Slovenska Istra brez Obale« ni prikazan, ker je vzorec premajhen.

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

V letu 2023 smo bili še naprej priča rasti cen stanovanj, ki pa je bila vendarle precej manjša kot leto prej. Srednja cena stanovanja na ravni države (2.610 €/m²) se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 210 evrov na kvadratni meter. Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2023 ohranila Ljubljana. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 40 evrov na kvadratni meter in praktično dosegla 4.000 €/m². Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na Alpskem turističnem območju (ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je lani srednja cena stanovanja znašala 3.930 €/m² in se je v primerjavi z letom prej dvignila kar za 350 evrov na kvadratni meter. Alpsko turistično območje je na drugem mestu po ravni cen stanovanj prehitelo Obalo (ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran), kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj 3.890 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 120 evrov na kvadratni meter.

Nad slovenskim povprečjem so bile lani tudi cene stanovanj v Severni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik), kjer se je srednja cena 3.270 €/m² v primerjavi z letom prej zvišala za 150 evrov na kvadratni meter, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (3.100 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 210 evrov na kvadratni meter, in v Južni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (3.090 €/m²) zvišala za 30 evrov na kvadratni meter.

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

Pod slovenskim povprečjem pa so bili med urbanih območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah tudi Nova Gorica z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.590 €/m² in se je v primerjavi z letom 2022 zvišala kar za 360 evrov na kvadratni meter, Novo mesto z okolico (ki vključuje tudi Trebnje), kjer se je srednja cena (2.530 €/m²) zvišala za 300 evrov na kvadratni meter, Gorenjsko območje (brez Kranja in alpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Trzin in Jesenice, kjer se je srednja cena (2.490 €/m²) zvišala za 180 evrov na kvadratni meter, Šaleška dolina (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.200 €/m²) zvišala za 240 evrov na kvadratni meter, Celje, kjer se je srednja cena (2.180 €/m²) zvišala za 50 evrov na kvadratni meter, Maribor, kjer se je srednja cena (2.130 €/m²) zvišala za 90 evrov na kvadratni meter, in Zasavje (ki vključuje tudi Trbovlje, Hrastnik in Zagorje ob Savi), kjer so cene stanovanj med najnižjimi v državi in je srednja cena prodanih stanovanj (1.380 €/m²) v primerjavi z letom prej ostala nespremenjena. Kot običajno, so bila tudi lani stanovanja najcenejša v Prekmurju, kjer se je srednja cena (1.300 €/m²) sicer zvišala za 160 evrov na kvadratni meter in v Beli Krajini, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.260 €/m²) in se je v primerjavi z letom prej prav tako zvišala za 160 evrov na kvadratni meter.«

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

Stanovanske hiše

»Pri hišah, kjer je razpršenost fonda izven največjih urbanih središč bistveno večja kot pri stanovanjih, je bila dejavnost trga lani največja v Celju, kjer je bilo prodanega 1,6 odstotka fonda hiš, sledil je Maribor z 1,5 odstotka. V ostalih največjih mestih je bila aktivnost trga podpovprečna. V Kranju z okolico se je prodalo 0,9 odstotka fonda hiš, na Obali oziroma v Kopru in v Ljubljani pa le 0,8 odstotka.«

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 2019 - 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2019	2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA	6.559	6.031	7.126	6.981	5.237
SLOVENSKE GORICE	484	459	516	556	427
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	420	402	461	425	325
PREKMURJE	367	318	416	461	313
POSAVJE	314	317	411	437	305
SAVINJSKO HRIBOVJE	302	299	318	525	267
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	382	355	458	344	251
LJUBLJANA	398	347	352	358	244
NOVO MESTO IN OKOLICA	290	232	308	241	226
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	319	320	346	306	220
HALOZE, BOČ	244	236	256	286	219
MARIBOR	286	237	292	243	190
GORENJSKO OBMOČJE	277	243	237	256	181
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	228	176	211	207	181
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	198	173	262	221	160
POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE	188	185	188	182	157
PTUJSKO POLJE	207	163	214	234	152
OBALA	230	180	198	176	150
KRANJ Z OKOLICO	133	153	175	183	146
KOČEVSKO OBMOČJE	181	152	193	209	144
NOTRANJSKO OBMOČJE	190	145	201	221	140
SAVINJSKA DOLINA	149	177	207	160	138
BELA KRAJINA	93	81	126	112	106
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	115	123	132	128	99
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	101	80	107	102	83
CELJE	83	94	78	106	83
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	97	90	106	124	80
ZASAVJE	80	94	102	136	79
KRAS	79	91	113	133	67
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	97	53	74	58	58
ŠALEŠKA DOLINA	67	56	64	57	46

Opombe:

- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število prodaj v letu 2023.

- Podatki za leto 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

»Pri hišah, kjer je razpršenost fonda izven največjih urbanih središč bistveno večja kot pri stanovanjih, je bila dejavnost trga lani največja v Celju, kjer je bilo prodanega 1,6 odstotka fonda hiš, sledil je Maribor z 1,5 odstotka. V ostalih največjih mestih je bila aktivnost trga podpovprečna. V Kranju z okolico se je prodalo 0,9 odstotka fonda hiš, na Obali oziroma v Kopru in v Ljubljani pa le 0,8 odstotka.«

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

Zemljišča za gradnjo stavb:

»S podatki o fondu razpoložljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ne razpolagamo, ker uradna evidenca stavbnih zemljišč, v kateri se bodo vodili podatki o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih in njihovih razvojnih stopnjah, še ni vzpostavljena. Dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na določenem območju tako lahko ocenimo le na podlagi podatkov o številu evidentiranih prodaj zemljišč v določenem obdobju. Več kot 99 odstotkov evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb sicer predstavljajo prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš. Na splošno se je tudi dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb že drugo leto zapored opazno zmanjšala. To je bila predvsem posledica pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v urbanih središčih, ob sicer še vedno velikem povpraševanju.

Med največjimi mesti se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v letu 2023 v primerjavi z letom 2022 še najmanj zmanjšalo v Mariboru, po naši oceni za 24 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 je bilo manjše za 17 odstotkov. Najbolj se je število prodaj zmanjšalo v Kopru oziroma na Obali, kjer je bilo po naši oceni v primerjavi z letom 2022 manjše za 39 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za okoli 45 odstotkov. V Celju se je zmanjšalo v primerjavi z letom 2022 za 36 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 42 odstotkov. V Ljubljani se je po naši oceni število prodaj za gradnjo stanovanjskih stavb v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za tretjino, v primerjavi z letom 2021 pa je bilo manjše skoraj za polovico, kolikor je bilo manjše tudi v Severni okolici Ljubljane, kjer pa se je v primerjavi z letom 2022 število prodaj zmanjšalo za slabo četrtno. V Vzhodni okolici Ljubljane se je število prodaj zemljišč v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 17 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 43 odstotkov. V Kranju je bilo po naši oceni število prodaj v primerjavi z letom 2022 manjše za 28 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa kar za 57 odstotkov oziroma se je med največjimi mesti zmanjšalo največ.«

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

ANALITIČNO OBMOČJE	2019	2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA	2.269	2.533	3.536	2.837	2.128
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	172	208	356	247	201
SLOVENSKE GORICE	126	180	257	220	159
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	289	247	329	199	155
NOVO MESTO IN OKOLICA	114	129	174	151	138
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	134	242	251	168	125
PREKMURJE	83	124	191	153	123
PTUJSKO POLJE	54	87	149	115	85
GORENJSKO OBMOČJE	114	113	165	109	80
OBALA	103	100	140	125	75
SAVINJSKO HRIBOVJE	51	67	99	92	69
KRAS	58	71	74	54	56
NOVA GORICA, VİPAVSKA DOLINA, BRDA	56	75	110	90	64
POSAVJE	37	41	50	58	64
LJUBLJANA	147	133	123	94	62
NOTRANJSKO OBMOČJE	75	72	127	115	62

MARIBOR	52	58	71	78	58
KOČEVSKO OBMOČJE	42	45	91	71	57
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	83	87	94	68	57
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	60	62	102	70	57
SAVINJSKA DOLINA	66	84	123	90	55
HALOZE, BOČ	28	38	53	56	49
KRANJ Z OKOLICO	68	70	113	63	48
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	34	47	59	62	40
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	26	35	49	52	37
BELA KRAJINA	18	26	26	43	33
ZASAVJE	11	21	13	23	28
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	30	31	65	37	26
SLOVENSKA ISTR A BREZ OBALE	26	21	58	55	25
ŠALEŠKA DOLINA	17	19	22	25	18
CELJE	15	18	21	19	12

Opombe:

- Upoštevane so le evidentirane prodaje zemljišč, ki dejansko predstavljajo nepozidana zemljišča ali pozidana zemljišča za nadomestno gradnjo stanovanjskih hiš ali večstanovanjskih stavb.
- Analitična območja so razvrščena podajajoče glede na število prodaj v letu 2023.
- Podatki za leto 2023 so še začasni in niso neposredno primerljivi s podatki za prejšnja leta.

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

»S podatki o fondu razpoložljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ne razpolagamo, ker uradna evidenca stavbnih zemljišč, v kateri se bodo vodili podatki o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih in njihovih razvojnih stopnjah, še ni vzpostavljena. Dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na določenem območju tako lahko ocenimo le na podlagi podatkov o številu evidentiranih prodaj zemljišč v določenem obdobju. Več kot 99 odstotkov evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb sicer predstavljajo prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš. Na splošno se je tudi dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb že drugo leto zapored opazno zmanjšala. To je bila predvsem posledica pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v urbanih središčih, ob sicer še vedno velikem povpraševanju.

Med največjimi mesti se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v letu 2023 v primerjavi z letom 2022 še najmanj zmanjšalo v Mariboru, po naši oceni za 24 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 je bilo manjše za 17 odstotkov. Najbolj se je število prodaj zmanjšalo v Kopru oziroma na Obali, kjer je bilo po naši oceni v primerjavi z letom 2022 manjše za 39 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za okoli 45 odstotkov. V Celju se je zmanjšalo v primerjavi z letom 2022 za 36 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 42 odstotkov. V Ljubljani se je po naši oceni število prodaj za gradnjo stanovanjskih stavb v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za tretjino, v primerjavi z letom 2021 pa je bilo manjše skoraj za polovico, kolikor je bilo manjše tudi v Severni okolici Ljubljane, kjer pa se je v primerjavi z letom 2022 število prodaj zmanjšalo za slabo četrtino. V Vzhodni okolici Ljubljane se je število prodaj zemljišč v primerjavi z letom 2022 zmanjšalo za 17 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 43 odstotkov. V Kranju je bilo po naši oceni število prodaj v primerjavi z letom 2022 manjše za 28 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa kar za 57 odstotkov oziroma se je med največjimi mesti zmanjšalo največ.«

Vir: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS

3.4 PODATKI O DOGAJANJU NA TRGU POSLOVNIH NEPREMIČNIN V SLOVENIJI – LETO 2023 – VIR GURS

V nadaljevanju citiram statistične podatke GURS-a:

»Ocenjujemo, da se je število kupoprodajnih poslov z vsemi vrstami poslovnih nepremičnin v letu 2023 zmanjšalo. Največji padec beležimo pri industrijskih prostorih, in sicer za okoli 40 %, bistveno manjši pa je bil pri pisarniških prostorih (13 %) ter trgovskih in storitvenih prostorih (7 %). Največji razlog za upad kupoprodajnih poslov je bilo dražje financiranje nakupov oziroma povišanje obrestnih mer centralnih bank, ki povečuje stroške financiranja posojil za podjetja in zmanjšuje njihovo sposobnost za naložbe v širitev poslovanja in nakup poslovnih objektov. Čeprav se število sklenjenih kupoprodajnih poslov s poslovnimi nepremičninami v Sloveniji v zadnjih dveh letih zmanjšuje, to nikakor še ne pomeni, da bi lahko prišlo do krize trga poslovnih nepremičnin v obsegu, kot smo mu bili priča v času recesije po letu 2008.«

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

»V letu 2023 smo na ravni države zaznali tako rast cen kot najemnin poslovnih nepremičnin. Pri cenah so bili izjema trgovski in storitveni lokali, za katere so se kupoprodajne cene znižale za slaba 2 %. Cene pisarniških prostorov zrasle za dobrih 8 %. Pri najemninah je bila njihova rast več ali manj enaka za vse vrste poslovnih nepremičnin in je znašala približno 3 %. Za industrijske prostore, zaradi premajhnega števila kupoprodajnih in najemnih poslov, sprememb cen in najemnin ni mogoče zanesljivo oceniti.«

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

3.4.1 Trg pisarniških prostorov, vir: GURS 2023

Prodajne cene in najemnine:

»V preteklem letu je mediana prodajnih cen pisarniških prostorov v Sloveniji znašala 1.196 EUR/m², v Ljubljani 1.694 EUR/m², v Mariboru 1.120 EUR/m² in na Obali 1.986 EUR/m². Najvišje cene pisarn so bile pričakovane v samem centru mesta Ljubljane, kjer je mediana cen, ob sicer majhni velikosti vzorca, znašala 2.178 EUR/m². Večina pisarniških prostorov v Ljubljani se je sicer lani prodala po ceni med 1.300 in 2.050 EUR/m². V Mariboru se je prodala po ceni med 970 in 1.500 EUR/m², na Obali pa med 1.730 in 2.470 EUR/m². Kot že omenjeno, so se tudi lani v Sloveniji prodajali pretežno starejši in manjši pisarniški prostori (mediana leta zgraditve 1980, mediana prodane površine 51 m²).«

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

Cene in lastnosti prodanih pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2020 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA				
Velikost vzorca	296	361	306	243
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	637	671	735	774
Cena (€/m ²) - mediana	916	988	1.038	1.196
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	1.302	1.397	1.506	1.645
Površina (m ²)	58	62	63	51
Leto zgraditve	1981	1980	1981	1980
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	90	112	83	63
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	1.015	1.035	1.274	1.329
Cena (€/m ²) - mediana	1.299	1.363	1.667	1.694
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	1.650	1.798	2.146	2.047
Površina (m ²)	56	64	92	54
Leto zgraditve	1979	1980	1980	1980

LJUBLJANA CENTER				
Velikost vzorca	10	26	12	7
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	1.405	1.379	2.058	1.901
Cena (€/m ²) - mediana	1.681	2.041	2.460	2.178
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	1.761	2.230	2.726	3.014
Površina (m ²)	115	76	78	53
Leto zgraditve	1968	1963	1963	1906
MARIBOR				
Velikost vzorca	31	43	38	29
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	412	609	606	977
Cena (€/m ²) - mediana	890	791	888	1.120
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	1.087	1.000	1.094	1.497
Površina (m ²)	94	84	84	42
Leto zgraditve	1963	1960	1980	1980
OBALA				
Velikost vzorca	20	26	15	13
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	1.155	1.312	1.607	1.735
Cena (€/m ²) - mediana	1.525	1.753	2.023	1.986
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	2.367	2.167	2.421	2.464
Površina (m ²)	43	44	52	46
Leto zgraditve	1990	1994	1986	1990

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

»V zadnjih letih je prisoten razmeroma močan trend naraščanja cen pisarniških prostorov. Po naših ocenah so se cene v Sloveniji v letu 2023 v povprečju dvignile za približno 8 %, predvsem na račun večje rasti cen izven Ljubljane, kjer so zrastle »le« za 5 %. Zaradi zelo razširjenega usklajevanja najemnin pisarn z inflacijo, je pričakovati, da se bodo cene pisarniških prostorov še naprej višale, saj višina najemnin neposredno vpliva na vrednosti oziroma tržne cene nepremičnin.«

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

Tabela 11: Gibanje prodajnih cen pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2021 - 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2021	2022	2023
Slovenija	9 %	14 %	8 %
Ljubljana	13 %	9 %	5 %

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

»V preteklem letu je mediana mesečne najemnine pisarniških prostorov v Sloveniji znašala 10 EUR/m², v Ljubljani pa slabih 12 EUR/m², v Mariboru slabih 10 EUR/m² in na Obali dobrih 10 EUR/m². Najvišje najemnine pisarn so bile pričakovane v centru Ljubljane, kjer je mediana znašala slabih 15 EUR/m². Večina pisarniških prostorov v Ljubljani se je sicer lani najela za mesečno najemnino od 8 do 15 EUR/m², v Mariboru od 7 do 11 EUR/m² in na Obali od 8 do 13 EUR/m².«

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

Mesečne najemnine in lastnost oddanih poslovnih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2020–2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA				
Velikost vzorca	1.436	1.306	1.231	1.018
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	6,4	6,7	7,3	7,4
Najemnina (€/m²) - mediana	8,6	8,6	9,5	10,0
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	11,0	11,0	11,7	13,0
Površina (m ²)	30	32	33	30
Leto zgraditve	1980	1980	1980	1980
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	667	597	519	471
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	8,0	7,8	8,4	8,7
Najemnina (€/m²) - mediana	10,0	9,8	10,2	11,9
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	12,3	12,1	13,0	14,8
Površina (m ²)	35	39	43	35
Leto zgraditve	1980	1980	1980	1979
LJUBLJANA CENTER				
Velikost vzorca	85	103	75	94
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	9,0	9,4	9,5	12,1
Najemnina (€/m²) - mediana	11,0	11,0	13,2	14,8
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	14,0	14,0	15,0	16,0
Površina (m ²)	30	52	34	26
Leto zgraditve	1870	1886	1900	1962
MARIBOR				
Velikost vzorca	95	84	170	122
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	4,9	5,0	7,6 ^a	7,0
Najemnina (€/m²) - mediana	7,9	7,3	9,5^a	9,5
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	10,0	10,0	9,5 ^a	11,0
Površina (m ²)	22	31	22	22
Leto zgraditve	1977	1972	1960	1974
OBALA				
Velikost vzorca	103	93	112	99
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	8,0	7,8	8,9	8,3
Najemnina (€/m²) - mediana	10,0	9,2	11,0	10,5
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	10,9	10,3	15,0	13,0
Površina (m ²)	29	31	30	30
Leto zgraditve	1980	1980	1980	1979

^a Opomba:

Velik del najemnih poslov (49 od 137) se nanaša na isto stavbo. Pri večini poslov v tej stavbi je bila realizirana najemnina 9,5 EUR/m², kar je razlog, da je vrednost mediane enaka vrednosti tretjega kvartila. V primeru, da bi vse posle zadevne stavbe izločili, bi bila mediana 8,05 EUR/m².

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

»Pri najemninah pisarn je v zadnjih dveh letih na ravni države zaznati trend rasti. Po naši oceni so leta 2022 najemnine pisarn v Sloveniji zrasle za slabih 9 %, leta 2023 pa za slabe 3 %. Največja je bila lansko leto rast najemnin v Ljubljani (slabih 13 %). V Mariboru so najemnine padle za 1 %, medtem ko se na Obali niso spremenile, potem ko so se leto prej na teh dveh območjih najemnine pisarn znatno povešale.«

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

Gibanje najemnin pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2021 - 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2021	2022	2023
Slovenija	-1 %	9 %	3 %
Ljubljana	-3 %	3 %	13 %
Maribor	12 %	21 %	-1 %
Obala	-4 %	17 %	0 %

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

3.4.2 Trg trgovskih in storitvenih prostorov, vir: GURS 2023

Prodajne cene in najemnine:

»V preteklem letu je mediana prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji znašala 1.146 EUR/m², v Ljubljani 1.958 EUR/m², v Mariboru 903 EUR/m² in na Obali 1.845 EUR/m². Najvišje cene trgovskih in storitvenih prostorov so bile pričakovane v centru Ljubljane, kjer je mediana cen znašala 2.738 EUR/m². Večina trgovskih in storitvenih prostorov v Ljubljani se je sicer prodala po ceni med 1.600 in 2.500 EUR/m². V Mariboru se je prodala po ceni med 650 in 1.150 EUR/m², na Obali pa med 1.300 in 2.450 EUR/m². Kot običajno, so se tudi lani v Sloveniji prodajali pretežno manjši in starejši trgovski in storitveni prostori (mediana prodane površine 73 m², mediana leta zgraditve 1987).«

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

Cene in lastnosti prodanih trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih Slovenije, leta 2020 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA				
Velikost vzorca	323	426	356	284
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	652	641	841	730
Cena (€/m ²) - mediana	958	974	1.181	1.146
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	1.444	1.400	1.832	1.832
Površina (m ²)	67	72	68	73
Leto zgraditve	1985	1988	1989	1987
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	73	82	78	66
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	1.234	1.054	1.378	1.513
Cena (€/m ²) - mediana	1.631	1.486	1.766	1.958
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	2.042	2.061	2.525	2.580
Površina (m ²)	48	66	54	60
Leto zgraditve	1988	1990	1990	1991
LJUBLJANA CENTER				
Velikost vzorca	10	10	9	15
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	1.715	1.601	2.438	2.429
Cena (€/m ²) - mediana	2.003	2.132	3.000	2.738
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	2.572	3.004	3.817	3.355
Površina (m ²)	57	95	96	58
Leto zgraditve	1970	1958	1965	1986
MARIBOR				
Velikost vzorca	33	45	27	28
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	619	561	838	659
Cena (€/m ²) - mediana	786	731	993	903
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	1.385	1.250	1.479	1.147
Površina (m ²)	66	78	100	83
Leto zgraditve	1989	1980	1981	1986
OBALA				
Velikost vzorca	22	26	26	13
Cena (€/m ²) - 1. kvartil	1.220	1.425	1.817	1.326
Cena (€/m ²) - mediana	1.557	1.913	2.225	1.845
Cena (€/m ²) - 3. kvartil	2.001	2.359	2.617	2.419
Površina (m ²)	52	54	41	53
Leto zgraditve	1982	1990	1988	1991

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

»Na ravni države smo v preteklem letu zaznali rahel padec prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov. Po naši oceni so se znižale za slaba 2 %. Kljub temu pa smo ponekod vseeno zaznali dvig cen. V Ljubljani so cene zrasle za slabih 9 %. Po naši oceni pa so cene nekoliko cene zrasle tudi v Mariboru in na Obali. Tako kot pri pisarniških prostorih, velja tudi pri trgovskih in storitvenih prostorih poudariti, da na območjih z manjšim številom prodajnih

transakcij izračun indeksov rasti cen ni vedno mogoč oziroma je premalo zanesljiv. Zato gibanja cen pisarniških prostorov za Maribor, Obalo in Ljubljano – Center ne prikazujemo»

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

Gibanje prodajnih cen trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2020 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2021	2022	2023
Slovenija	3 %	14 %	-2 %
Ljubljana	-4 %	26 %	9 %

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

»V preteklem letu je mediana mesečne najemnine trgovskih in storitvenih prostorov v Sloveniji znašala slabih 12 EUR/m². Na ravni države je bila mediana najemnine za prostore pod 100 m² slabih 14 EUR/m², medtem ko je bila za prostore nad 1.000 m² dobrih 8 EUR/m². Najemnine gostinskih lokalov so na splošno precej višje od najemnin drugih trgovskih in storitvenih prostorov. Mediana mesečne najemnine za gostinski lokal v Sloveniji v letu 2023 je na primer znašala slabih 15 EUR/m² oziroma kar za polovico več kot za ostale trgovske oziroma storitvene lokale (slabih 10 EUR/m²). V Ljubljani je mediana najemnin znašala slabih 17 EUR/m², v Mariboru dobrih 9 EUR/m² in na Obali slabih 11 EUR/m². Najvišje najemnine trgovskih in gostinskih lokalov so bile v centru Ljubljana, kjer je mediana znašala slabih 27 EUR/m². Večina trgovskih in storitvenih prostorov v Ljubljani se je sicer lani najela za mesečno najemnino od 9 do 27 EUR/m², v Mariboru od 6 do 15 EUR/m² in na Obali od 9 do 17 EUR/m². Tudi pri najemih trgovskih in storitvenih prostorov je šlo lani v Sloveniji pretežno za manjše prostore (mediana oddane površine 77 m²), in, v primerjavi s prodanimi prostori, le nekoliko novejšje prostore (mediana letnika zgraditve 1995).«

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

Mesečne najemnine in lastnosti oddanih trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, leta 2020 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA				
Velikost vzorca	715	661	630	470
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	6,0	6,5	7,5	7,7
Najemnina (€/m ²) - mediana	10,7	11,9	12,6	11,8
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	20,0	23,3	24,1	21,5
Površina (m ²)	75	72	74	77
Leto zgraditve	1995	1995	1996	1995
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	183	157	208	128
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	9,0	8,2	9,9	9,5
Najemnina (€/m ²) - mediana	17,7	16,2	19,0	16,6
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	32,0	27,0	33,0	26,7
Površina (m ²)	70	76	84	58
Leto zgraditve	1988	1980	1983	1980
LJUBLJANA CENTER				
Velikost vzorca	42	46	46	45
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	15,8	18,3	17,7	19,1
Najemnina (€/m ²) - mediana	20,9	22,4	19,1	26,7
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	27,4	26,7	26,7	29,4
Površina (m ²)	33	38	45	45
Leto zgraditve	1944	1944	1944	1944

MARIBOR				
Velikost vzorca	59	49	44	27
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	4,9	4,2	4,9	6,1
Najemnina (€/m ²) - mediana	10,6	9,2	8,0	9,2
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	19,3	13,5	17,0	14,2
Površina (m ²)	107	98	117	112
Leto zgraditve	2000	1995	1996	1998
OBALA				
Velikost vzorca	73	86	58	45
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	8,3	7,7	10,2	9,1
Najemnina (€/m ²) - mediana	11,2	12,7	12,5	10,7
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	16,8	25,5	23,1	16,6
Površina (m ²)	74	63	56	42
Leto zgraditve	1976	1980	1976	1975

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

Za trgovske in storitvene prostore je v zadnjih letih zaznati trend rasti najemnin. K rasti najemnin trgovskih in storitvenih prostorov je nedvomno prispevala (predvsem v večjih trgovskih centrih) tudi razširjena praksa usklajevanja najemnin z inflacijo. Na ravni države so v letu 2023 po naši oceni najemnine zrasle za slabe 3 %, kolikor so zrasle tudi v Ljubljani. Največ so zrasle v Mariboru, za slabih 13 %, na Obali pa za dobre 4 %.

Gibanje najemnin trgovskih in storitvenih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, 2021 – 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2021	2022	2023
Slovenija	2 %	4 %	3 %
Ljubljana	7 %	3 %	3 %
Maribor	-2 %	0 %	13%
Obala	-2 %	10 %	4 %

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

3.4.3 Trg industrijskih prostorov, vir: GURS 2023

Prodajne cene in najemnine:

»V preteklem letu je mediana prodajne cene industrijskih prostorov v Sloveniji znašala 595 EUR/m², v Ljubljani 987 EUR/m² in v Mariboru 574 EUR/m². Na območju Obale za leto 2023 nismo zabeležili niti ene transakcije prodajnih poslov z industrijskimi nepremičninami, zato ocene prodajnih cen ni mogoče podati. Raztros prodajnih cen je bil kot običajno, zaradi velike raznovrstnosti industrijskih prostorov, zelo velik. Cene so se gibale od 200 EUR/m² za večje, starejše industrijske objekte zunaj glavnih prometnih poti pa do 1.500 EUR/m² za sodobnejše industrijske prostore v Ljubljani oziroma njeni okolici. Večina proizvodnih prostorov in skladišč v Sloveniji je bila tako prodana po ceni od 270 do 720 EUR/m². Mediana prodane površine je bila 360 m², mediana letnika zgraditve pa 1978. Čeprav so velikosti vzorcev majhne in izračunani kazalniki niso zanesljivi, pa je jasno razviden trend rasti cen na ravni države v zadnjih treh letih tudi za industrijske nepremičnine. Rast cen industrijskih nepremičnin je, zaradi inflacije oziroma občutnega povečanja gradbenih stroškov, pričakovana. Ker se večina industrijskih nepremičnin gradi po meri lastnika oziroma uporabnika in ne za trg, obstaja namreč, ne glede na trende cen ostalih vrst nepremičnin, močna korelacija med stroški gradnje in prodajnimi cenami industrijskih nepremičnin.«

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

Cene in lastnosti prodanih industrijskih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, leta 2020 - 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA				
Velikost vzorca	60	64	70	29
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	188,8	204,4	223,0	277,4
Najemnina (€/m ²) - mediana	338,1	340,0	382,2	594,9
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	521,5	524,6	641,3	720,3
Površina (m ²)	502	624	483	360
Leto zgraditve	1973	1974	1978	1978
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	8	6	5	4
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	382,2	542,4	441,8	958,3
Najemnina (€/m ²) - mediana	518,2	789,6	831,8	987,3
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	678,4	1.028,5	1054,9	1.269,3
Površina (m ²)	719	297	320	394
Leto zgraditve	1978	1966	1978	1986
MARIBOR				
Velikost vzorca	1	11	7	3
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	159,1	142,6	232,2	503,5
Najemnina (€/m ²) - mediana	159,1	516,6	327,9	573,6
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	159,1	650,4	526,4	580,2
Površina (m ²)	220	873	733	426
Leto zgraditve	1937	1974	1990	2000
OBALA				
Velikost vzorca	3	1	1	0
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	1.013,5	228,8	931,6	/
Najemnina (€/m ²) - mediana	1.053,8	228,8	931,6	/
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	1.115,3	228,8	931,6	/
Površina (m ²)	162	4.120	295	/
Leto zgraditve	1990	1980	1960	/

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

»V preteklem letu je mediana mesečne najemnine industrijskih prostorov v Sloveniji znašala 5,0 EUR/m², v Ljubljani 6,5 EUR/m², v Mariboru 2,6 EUR/m² in na Obali 5,8 EUR/m². Tudi pri oddaji industrijskih prostorov je šlo pretežno za najeme manjših površin (mediana 180 m² in letnika izgradnje 1970). Zaradi majhnih vzorcev ni mogoče izračunati indeksov rasti cen in najemnin, je pa na vseh obravnavanih območjih bilo zaznано povišanje najemnin, ki pa ni bilo tako veliko kot pri prodajnih cenah.«

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

Mesečne najemnine in lastnosti oddanih industrijskih prostorov po izbranih analitičnih območjih, leta 2020 - 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	2020	2021	2022	2023
SLOVENIJA				
Velikost vzorca	384	356	354	267
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	2,3	2,7	3,0	3,7
Najemnina (€/m ²) - mediana	3,5	4,1	4,5	5,0
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	5,3	5,7	6,0	7,5
Površina (m ²)	195	158	221	180
Leto zgraditve	1973	1977	1970	1970
LJUBLJANA				
Velikost vzorca	78	86	101	114
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	4,2	4,5	5,2	5,2
Najemnina (€/m ²) - mediana	5,4	5,5	6,0	6,5
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	7,0	7,1	7,0	9,0
Površina (m ²)	147	123	129	98
Leto zgraditve	1970	1977	1970	1970

MARIBOR				
Velikost vzorca	42	26	38	18
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	1,9	1,9	2,1	1,6
Najemnina (€/m ²) - mediana	2,6	2,6	3,0	2,6
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	3,0	3,5	3,6	7,2
Površina (m ²)	530	330	553	356
Leto zgraditve	1960	1960	1960	1940
OBALA				
Velikost vzorca	8	8	9	9
Najemnina (€/m ²) - 1. kvartil	5,4	3,7	3,7	5,5
Najemnina (€/m ²) - mediana	5,8	5,3	5,4	5,8
Najemnina (€/m ²) - 3. kvartil	7,2	7,1	6,0	7,5
Površina (m ²)	247	119	698	348
Leto zgraditve	1980	1980	1987	1980

Vir: letno poročilo o trgu poslovnih nepremičnin 2023

3.5 NAPOVEDI GOSPODARSKIH GIBANJ (UMAR, 2024)

»Gospodarska rast se bo letos okrepila (2,4 %), vendar nekoliko manj, kot smo predvidevali jeseni (2,8 %). Na gospodarska gibanja bodo ugodno vplivali nadaljnja rast investicij, umirjanje inflacijskih pritiskov in okrevanje tujega povpraševanja, ki pa je nekoliko počasnejše od jesenskih pričakovanj. Pričakujemo okrevanje izvoza blaga po lanskem krčenju in nekoliko višjo rast dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih, na rast izvoza storitev pa bo vplivala predvsem rast s turizmom povezanih storitev. Rast v izvoznem sektorju bo omejevalo nadaljnje poslabšanje konkurenčnosti, ki je posledica povečanih domačih stroškovnih pritiskov, zlasti stroškov dela. Pričakujemo nadaljnjo rast investicij (4,2 %), spodbujeno z nadaljevanjem visoke investicijske aktivnosti države, povezane tudi z obnovo po poplavih in izvajanjem Načrta za okrevanje in odpornost, močno rastjo stanovanjskih investicij ter ponovno rastjo investicij v opremo in stroje ob okrevanju izvoza. Zasebna potrošnja se bo ob krepitvi realnih dohodkov in zaposlenosti zvišala za 1,6 %. Na rast zasebne potrošnje bodo vplivali visoka raven zaposlenosti, nadaljnja rast plač, nižji cenovni pritiski in večji optimizem potrošnikov. Razmeroma skromna pospešitev rasti glede na lani je v veliki meri metodološke narave, v povezavi z ukinitvijo dopolnilnega zdravstvenega zavarovanja in njegovim preoblikovanjem v obvezni zdravstveni prispevek. Bo pa ta sprememba pozitivno vplivala na rast državne potrošnje, ki se bo letos okrepila na 6,8 %.«

Vir: UMAR, 2024

»V prihodnjih dveh letih pričakujemo nekoliko višjo rast BDP (2,5 % leta 2025 in 2,6 % leta 2026). Višja rast izvoza (3,2 % leta 2025 in 4,2 % leta 2026) in povezanih dejavnosti bo sledila višji rasti tujega povpraševanja. Pričakujemo predvsem povečan izvoz visoko tehnološko zahtevnih dejavnosti (farmacija, proizvodnja IKT opreme), okrepil se bo tudi njihov prispevek k rasti dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih. Strukturne spremembe v evropski industriji pa bodo vplivale tudi na skromnejšo rast v slovenski avtomobilski industriji oz. v proizvodnji motornih vozil in nekaterih z njo povezanih dejavnostih. Z višjim izvozom bodo okrevale zasebne investicije v opremo in stroje. Nadaljevala se bo visoka investicijska aktivnost države, pričakujemo pa nekoliko nižjo rast stanovanjskih investicij. Rast zasebne potrošnje se bo okrepila na okoli 2 % ob nadaljnji realni rasti dohodkov in predvidoma nekoliko nižji stopnji varčevanja, ki pa bo ostala višja kot pred epidemijo. Povečano trošenje za t. i. nenujne dobrine in storitve (pohištvo, elektronika, turizem ipd.) bo vplivalo na rast prodaje v trgovini in gostinstvu ter kulturnih, razvedrilnih, osebnih in športnih storitvah. Po prehodno visoki rasti državne potrošnje v letu 2024 bo ta v letu 2025 ponovno zmernejša (okrog 2 %), nanjo pa bo vplivala predvsem nadaljnja rast zaposlenosti in izdatkov za zdravstvo ter postopna

vzpostavitev sistema dolgotrajne oskrbe. V letu 2026 bo zaradi polne uveljavitve Zakona o dolgotrajni oskrbi rast državne potrošnje ponovno nekoliko okrepljena.«

Vir: UMAR, 2024

»Naraščanje zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta letos še umirila; tudi v prihodnjih letih bo vidnejšo rast zaposlovanja omejevalo pomanjkanje delovne sile, povezano z demografskimi gibanji. Letos bo, kljub predvideni višji gospodarski rasti, rast zaposlenosti v povprečju leta 0,7 odstotna (lani 1,2 %), povprečno število registriranih brezposelnih pa bo podobno kot lani. Tudi v prihodnjih dveh letih se zaposlenost ne bo bistveno povečala, pomanjkanje delovne sile pa bodo nekoliko omilili nekateri ukrepi za lažje zaposlovanje in pridobivanje tuje delovne sile, ki bi jih bilo treba še okrepiti. Rast zaposlenosti bo namreč podobno kot v zadnjem letu izhajala predvsem iz zaposlovanja tujcev.«

Vir: UMAR, 2024

»Povprečna bruto plača se bo letos nominalno povišala za 6,9 % (realno za 4,1 %); realna rast se bo proti koncu obdobja napovedi postopno umirila. Rast plač bo v zasebnem sektorju tudi letos razmeroma visoka (nominalno 7,5 %). Na to bodo vplivali nadaljnji pritiski s trga dela ob pomanjkanju kadrov, krepitev teženj po ohranjanju kupne moči dohodka in tudi januarsko povišanje minimalne plače (za 4,2 %). V javnem sektorju bo na rast plač (nominalno 5,8 %), ki bo precej nižja kot lani, vplivala delna uskladitev plač z inflacijo sredi leta. V prihodnjih dveh letih se bo skupna rast plač umirila, kar bo posledica umirjanja cenovnih pritiskov in teženj podjetij za izboljšanje v zadnjih letih precej oslabiljene stroškovne konkurenčnosti. Napoved rasti bruto plač sicer spremljajo precejšnja tveganja, povezana predvsem z morebitno vztrajnostjo inflacije, večjimi pritiski s trga dela zaradi omejene ponudbe in izvedbo reforme plačnega sistema v javnem sektorju.«

Vir: UMAR, 2024

»Pričakujemo, da se bo inflacija večji del letošnjega leta postopoma umirjala, konec leta in predvidoma v začetku prihodnjega leta pa se bo zaradi učinka osnove in izteka preteklih ukrepov za zaježitev visokih cen energentov okrepila; ocenjujemo, da se bo 2 % približala leta 2026. Za leto 2024 predvidevamo nadaljnje umirjanje rasti cen storitev, ki pa bo ob nadaljnji rasti trošenja še razmeroma visoka. Še naprej se bo umirjala tudi rast cen hrane. Rast cen neenergetskega industrijskega blaga bo zmerna. Ob predpostavki razmeroma stabilnih cen energentov na svetovnem trgu bodo medletne rasti energentov v indeksu cen življenjskih potrebščin precej nihale zaradi izteka začasnih ukrepov za blaženje posledic energetske druginje. Večje učinke pričakujemo predvsem v letu 2025, ob upoštevanju ponovni uvedbi prispevka za OVE in SPTE. Konec leta 2024 se bo iztekel tudi ukrep regulacije cen električne energije, ki pa naj ob umirjanju razmer na energetskih trgih ne bi dodatno prispeval k inflaciji. Povprečna inflacija naj bi se tako letos znižala na 2,7 %, v letu 2025 pa naj bi se ob upoštevanju omenjenega izteka ukrepov, kljub umirjanju rasti cen v večini skupin blaga in storitev, povišala na 3,4 %. Leta 2026 naj bi se inflacija umirila na 2,2 %.«

Vir: UMAR, 2024

»Z uresničitvijo Pomladanske napovedi so povezane nekatere negotovosti, ki izhajajo iz geopolitičnih in gospodarskih razmer v mednarodnem okolju in lahko vplivajo na hitrost pričakovanega okrevanja ter umirjanja inflacije v trgovinskih partnericah. Negotovosti so prisotne tudi v domačem okolju in so povezane z vplivi poslabšane konkurenčnosti na izvozni sektor gospodarstva, zmogljivostmi za izvajanje visoke investicijske aktivnosti države v prihodnjih letih ter nedorečenostjo nekaterih reformnih ukrepov; nekaj je tudi možnosti za višjo rast od napovedane v osrednjem scenariju. Geopolitične negotovosti lahko letos upočasnijo gospodarsko okrevanje v najpomembnejših trgovinskih partnericah bolj, kot to predvideva

osrednji scenarij. Zlasti zaostritev razmer na Bližnjem vzhodu, pa tudi v Ukrajini, bi lahko privedla do ponovnih ponudbenih šokov, kar bi imelo negativen vpliv tudi na izvozni del slovenskega gospodarstva. Poleg tega bi nanj lahko vplivali tudi morebitni okrepljeni stroškovni pritiski, ki bi poslabšali njegovo že sicer oslABLJENO konkurenčnost. Negotovost in tveganja v evrskem območju in v Sloveniji so povezana tudi z morebitno trdovratnostjo inflacije, kar bi omejevalo kupno moč gospodinjstev in vodilo k močnejšemu zaostrovanju monetarne politike oziroma k dlje časa povišanim obrestnim meram ter s tem negativno vplivalo na gospodarsko aktivnost in finančno stabilnost. Tudi širše gospodarske posledice lanskih poplav, vezane predvsem na potek poplavlne obnove zaradi omejenih administrativnih in kadrovskih zmogljivosti (tudi v gradbeništvu), ostajajo negotove. So pa tudi možnosti za višjo gospodarsko rast. Te izhajajo zlasti iz morebitnega hitrejšega zniževanja inflacije, še uspešnejšega privabljanja delovne sile in učinkovitejšega črpanja sredstev EU skupaj z reformnimi ukrepi.«

Vir: UMAR, 2024

Glavni makroekonomski agregati Slovenije

	2023	Pomladanska napoved (februar 2024)		
		2024	2025	2026
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	1,6	2,4	2,5	2,6
BDP, nominalna rast v %	10,6	5,9	6,1	5,2
BDP, v mrd EUR, tekoče cene	63,1	66,8	70,9	74,6
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	-2,0	1,5	3,2	4,2
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	-5,1	3,7	4,0	4,2
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. l.)	2,8	-1,6	-0,4	0,1
Zasebna potrošnja, realna rast v %	1,3	1,8	2,0	1,9
Državna potrošnja, realna rast v %	2,4	6,8	1,9	3,8
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	8,5	4,2	4,0	3,5
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. l.)	-4,4	1,0	0,5	0,0
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	1,2	0,7	0,6	0,5
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	48,7	47,7	47,2	46,5
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	5,0	4,8	4,8	4,7
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	3,8*	3,8	3,8	3,7
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	9,7	6,9	5,7	4,6
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	2,1	4,1	2,2	2,3
- zasebni sektor	1,8	4,6	2,0	2,4
- javni sektor	2,7	3,0	2,7	2,0
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	0,4	1,7	1,8	2,2
PLAČILNOBILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR	2,8	1,5	1,2	1,1
- v primerjavi z BDP v %	4,4	2,3	1,6	1,5
CENE IN EFEKTIVNI TEČAJ				
Inflacija (dec./dec.), v %	4,2	3,1	3,1	2,1
Inflacija (povprečje leta), v %	7,4	2,7	3,4	2,2
Realni efektivni tečaj – deflator stroški dela na enoto proizvoda	5,7*	1,3	1,6	0,1

PREDPOSTAVKE

Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partneric), realna rast v %	-0,9	1,8	3,0	3,1
BDP v evrskem območju, realna rast v %	0,5	0,7	1,4	1,5
Cena nafte Brent v USD/sod	82,5	79,7	75,8	73,0
Cene neenergetskih surovin v USD, rast	-10,7	-2,0	1,0	0,5
Razmerje USD za 1 EUR	1,082	1,088	1,088	1,088

Vir: za leto 2023 SURS (2024), BS (2024), ECB (2024a), EIA (2024), Eurostat (2024); za obdobje 2024–2026 napoved UMAR.
Opomba: * Ker podatek za zadnje četrtilje 2023 ob pripravi napovedi še ni bil na voljo, je podatek za leto 2023 ocena UMAR.

Vir: UMAR, 2024

3.6 DAVČNA ZAKONODAJA

Zakoni, ki urejajo davke povezane z nepremičninami so:

- Zakon o davku na promet nepremičnin (Ur. list RS št. 117/2006)
- Zakon o dohodnini (Ur. list RS št. 117/2006)
- Zakon o davku na dodano vrednost (Ur. list RS št. 117/2006, 46/2013)
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. list RS št. 44/97)
- Zakon o davčnem postopku (Ur. list RS št. 117/2006)

Davčna zakonodaja pri različnih vrstah nepremičnin različno vpliva na ocenjevanje vrednosti. V našem primeru izpostavim za objekt ključne davke:

Davek na promet nepremičnin - Obdavčen je vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičninah in zamenjava nepremičnin. Davek na promet nepremičnin je po zakonu dolžan plačati prodajalec in znaša 2% od prodajne cene nepremičnine. Pogodbeni stranki se lahko dogovorita, da davek plača kupec.

Davek na dodano vrednost - Z davkom na dodano vrednost (DDV) je obdavčen le prvi promet novogradnje oz. promet nepremičnin pred potekom dveh let od prve uporabe (oz. pridobljenega uporabnega dovoljenja). Davek na dodano vrednost se za stanovanja (do velikosti 120 m² uporabne površine) in druge stanovanjske objekte (individualne hiše do velikosti 250 m² uporabne površine) namenjene za trajno bivanje plačuje po znižani davčni stopnji 9,5%. Davek na dodano vrednost za preostale novogradnje in stavbna zemljišča v lasti pravnih oseb pa znaša 22 % (vir: FURS). Stranki, v primeru da sta oba davčna zavezanca, lahko dogovorita uporabo davka na dodano vrednost, v primeru da podata izjavo na FURS.

3.7 ANALIZA MIKROLOKACIJE

Ocenjevani večstanovanjski objekt se nahaja v občini Gornji Grad, na parc. št. *216/1 in 1182/5, k.o. Bočna (941), na naslovu Čeplje 9, 3342 Gornji Grad. V neposredni bližini se nahaja vsa potrebna prometna, energetska, komunalna in javna infrastruktura. Mikrolokacijo ocenjujem kot ugodno.



Vir: google maps

3.8 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Najgospodarnejša uporaba premoženja je opredeljena kot tista uporaba, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna in finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost ocenjevanega premoženja.

Obravnavano zemljišče je že pozidano s stanovanjskim objektom. Objekt je zgrajen v skladu z urbanističnimi predpisi. Menim, da je obstoječa pozidava zemljišča izvedena v optimalnem obsegu (tlorisno in etažno), kakršno dopušča urbanistična dokumentacija in velikost zemljišča.

Ker ocenjujem, da bi bila druga pozidava tega zemljišča nesmiselna in zakonsko nedopustna, natančnejše analize najgospodarnejše rabe zemljišča ne izvajam v poročilu.

3.9 OPIS NEPREMIČNINE

Na osnovi vašega naročila sem ocenila vrednost popolne lastninske pravice na stanovanjskem objektu ID 77 s pomožnim kmetijskim poslopijem ID 57 in pripadajočim zemljiščem na parc. št. *216/1 in 1182/5, k.o. Bočna (941), na naslovu Čeplje 9, 3342 Gornji Grad.

Pred oceno vrednosti sem preverila ali je v zemljiški knjigi pri nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, vpisana zaznamba prepovedi po 107. in 108. členu Gradbenega zakona in ugotovila, da zaznamba ni vpisana. Menim, da je obravnavani objekt zgrajen v skladu z urbanističnimi predpisi. Ocenjena vrednost predstavlja izhodiščno oziroma izklicno vrednost pri izvedbi prodaje premoženja in temelji na opredelitvah, ki jih vsebuje Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, (Ur. list št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/14 in 31/18).

Konstrukcija in obdelave objekta:

Objekt je bil zgrajen leta 1909. Stavbi nimata urejenega katastrskega vpisa. Stavba obsega pritličje in mansardo. Po konstrukciji je objekt masivna zgradba, normalne zidane opečne

gradnje. Temelji so betonski. Streha je dvokapnica, z lesenim ostrešjem, opečno kritino in pločevinastimi kleparskimi izdelki. Fasada objekta je ometana, brez toplotne izolacije. Vhodna vrata objekta so v leseni izvedbi, prav tako je v leseni izvedbi vso ostalo stavbno pohištvo. Notranje stene so ometane, slikane, delno obložene z lesenim opažem. V kopalnici so stene obložene s stensko keramiko. Finalni tlaki so parket in keramika.

Instalacije:

V stanovanjih so izvedene za stanovanje predpisane elektro in vodovodne instalacije. Prezračevanje je naravno preko okenskih in vratnih odprtih. **Objekt je ogrevan preko električnih radiatorjev.**

Vzdrževanost objekta / stanovanja:

Objekt je slabo vzdrževan, potreben obnove.

Izmere:

Izmere so bile izvedene na terenu:

OBJEKT / PROSTOR - PRITLIČJE	NETO TLORISNA POVRŠINA	
kuhinja	9,57	m ²
dnevna soba	13,89	m ²
hodnik, stopnišče	8,90	m ²
kopalnica	3,92	m ²
soba 1	11,10	m ²
soba 2	10,42	m ²
pritličje skupaj:	57,80	m²
OBJEKT / PROSTOR - MANSARDA	NETO TLORISNA POVRŠINA	
soba 1	8,73	m ²
soba 2	10,35	m ²
hodnik	8,94	m ²
stopnišče	1,72	m ²
mansarda skupaj:	29,74	m²
REKAPITULACIJA - po etaži / namembnosti		
ETAŽA	NETO TLORISNA POVRŠINA	
pritličje	57,80	m ²
mansarda	29,74	m ²
OBJEKT SKUPAJ:	87,54	m²

Fotografije:

Zunanost objekta:



Notranjost stavbe:



4 OCENJEVANJE VREDNOSTI

Načini ocenjevanja vrednosti:

Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičnini v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti, z nameravano uporabo poročila in glede na iskano vrsto vrednosti lahko izvajam z uporabo naslednjih načinov ocenjevanja vrednosti:

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

4.1 NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije.

Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere oziroma mere kapitalizacije. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

Metode na donosu zasnovanega načina so:

- metoda kapitalizacije donosa,
- metoda diskontiranega denarnega toka,
- različni modeli ocenjevanja vrednosti opcij.

Metoda kapitalizacije donosa temelji na kapitalizaciji pričakovanega stanovitnega dobička, ki ga ustvari nepremičnina.

Kapitalizacija dobička je proces, pri katerem načrtovani dobiček spremenimo v en sam znesek sedanje vrednosti. Ta vrednost predstavlja znesek, ki bi ga bil običajen in preudaren investitor pripravljen plačati danes za pravico do sprejema vseh prihodnjih dobičkov, ki jih bo ustvarila nepremičnina.

$$\text{vrednost} = \text{dobiček iz rednega poslovanja} / \text{mera kapitalizacije}$$

Metodo lahko uporabimo za ocenjevanje vrednosti tistih nepremičnin, ki prinašajo donos oziroma jih je moč oddajati v najem pod tržnimi pogoji. Daljše kot je obdobje oddaje, večja je zanesljivost prihodka od gospodarjenja. Vrednost zemljišča je vključena v vrednost nepremičnine in je ne ocenjujem posebej.

Pri ocenjevanju vrednosti z metodo direktne kapitalizacije je potrebno opraviti naslednje korake:

- oceniti potencialni letni prihodek, ki ga nepremičnina generira iz osnovne dejavnosti,
- na podlagi razpoložljivih tržnih podatkov oceniti višino odbitka za neizkoriščenost in predvidene izgube sredstev (neizterljivost),
- ocenimo morebitne druge povprečne letne prihodke,
- oceniti predvidene stalne in spremenljive odhodke poslovanja, kot so: nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, zavarovanje, upravljanje, itd.,

- oceniti višino nadomestitvene rezerve,
- ugotovljeni dobiček spremeniti v oceno vrednosti tako, da se uporabi tržna mera kapitalizacije.

Mero kapitalizacije lahko določimo po metodi tržne analize in po metodi dograjevanja.

S tržno analizo ugotovim mero kapitalizacije na osnovi poznanih prodajnih cen za primerljive nepremičnine v okolju, v katerem leži ocenjevana nepremičnina in tržnih najemnin za te primerljive nepremičnine.

Metoda dograjevanja izhaja iz netvegane donosnosti, ki ji dodamo donose kot nadomestila za rizičnost naložbe, nelikvidnost in upravljanje z naložbo, temu pa dodamo še premijo za obnovo kapitala.

Pri ocenjevanju vrednosti na donosu zasnovanega načina ne uporabim, saj metoda ni primerna za vrednotenje tovrstnega nepremičnega premoženja.

4.2 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni (tudi stroškovni) način temelji na predpostavki, da osveščeni investitor ni pripravljen za neko nepremičnino plačati več, kot stane pridobitev enakovredne nepremičnine z enako uporabnostjo v bližini.

Izvaja se po naslednjih korakih:

- Ocenimo vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča, ki obsega stroške pridobitve in vlaganj v pripravo ter lokacijo.
- Določimo vrednost reprodukcijskih ali pa nadomestitvenih stroškov. Običajno uporabimo nadomestitvene stroške, to so stroški izgradnje (po trenutnih cenah) objekta z enako uporabnostjo, kot jo ima ocenjevana stavba, toda zgrajena s sodobnimi materiali in po sodobnih standardih.
- Ocenimo zmanjšanje vrednosti (amortizacija) zaradi:
 - Fizičnega poslabšanja: to je izguba vrednosti zaradi obrabe, poškodb, atmosferskih vplivov, obremenitev in pomanjkljivega vzdrževanja. Ocenimo vrednost vseh del, ki so potrebna zaradi odloženega vzdrževanja in ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi zamenjave ozdravljivih kratkotrajnih komponent ter ocenimo zmanjšanje vrednosti zaradi neozdravljivih kratkotrajnih in dolgotrajnih komponent.
 - Funkcionalnega zastaranja: (pri nadomestitveni vrednosti ni upoštevano, saj se predpostavi, da je nadomestitveni objekt zgrajen po sodobnih standardih in s sodobnimi materiali, torej je brez funkcionalnih pomankljivosti).
 - Ekonomskega zastaranja: ki nastane zaradi zunanjih vzrokov in ga običajno ni mogoče ozdraviti.
- Prištejemo stroške izgradnje zunanje ureditve in pomožnih objektov.

Pri ocenjevanju vrednosti nabavnovrednostnega načina ne uporabim, saj metoda ni primerna za vrednotenje tovrstnega nepremičnega premoženja.

4.3 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Če so na razpolago ustrezni podatki, je **način tržnih primerjav** najneposrednejši in najsistematičnejši način ocenjevanja vrednosti, metoda tržnih primerjav pa je temeljna metoda za ocenjevanje vrednosti zemljišč.

Način tržnih primerjav temelji na načelu substitucije. Racionalni kupec ni pripravljen plačati za predmetno premoženje več, kot bi znašali stroški nabave premoženja z enakovredno uporabnostjo. Zato naj bi cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive nepremičnine, nakazovale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo. V okviru tega načina uporabimo metodo tržnih primerjav. Analizirati je potrebno trg nepremičnin v okolici, ugotoviti prodaje (ali ponudbe) podobnih premoženj, preveriti podatke, če ustrezajo za primerjavo z ocenjevanim premoženjem ter izvesti prilagoditve.

Opravljen so prilagoditve zaradi razlik, ki obstajajo med ocenjevanim premoženjem in primerljivimi. Rezultat je ocena vsake posamezne prodajne cene primerljivega premoženja, kakor če bi vsako izmed teh premoženj imelo enake glavne lastnosti, kot obravnavano premoženje.

Analizirati je potrebno trg nepremičnin v okolici, ugotoviti prodaje podobnih premoženj, preveriti podatke, če ustrezajo za primerjavo ocenjevanim premoženjem ter izvesti prilagoditve.

4.3.1 Analiza realiziranih transakcij s primerljivimi nepremičninami

Iz baze podatkov (Trgnepremičnin) analiziram realizirane transakcije s primerljivimi stanovanjskimi objekti v okolici, v letu 2022 - 2024:

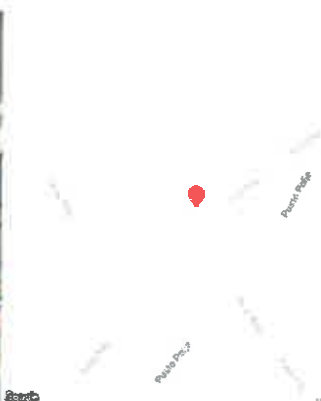
Realizirane transakcije s primerljivimi stanovanjskimi objekti:

ID posla	Datum pogodbe	cena	[€/m2 NTP]	NTP [m2]	pov. zem. [m2]	predmet posla	Naslov	Šifra KO	Št. stavbe	Leto gradnje
650116	11.04.2022	54.000 €	872 €	61,9	460	hiša	Luče 89, Luče	926	65	1966
652879	26.04.2022	82.000 €	758 €	108,2	854	hiša	Za ljubnico 39, Ljubno ob savinji	923	90	1900
				186,0		Kmet. obj.		923	124	1900
654471	11.05.2022	62.000 €	651 €	95,3	490	hiša	Pusto polje 9, Pusto polje	939	170	1854
666852	22.08.2022	80.000 €	755 €	106,0	30.377	hiša	Rore 3, Gornji grad	942	32	1920
				9,9		Kmet. obj.		942	31	1920
				42,5		Kmet. obj.		942	397	1889
				117,6		Kmet. obj.		942	398	1920
677134	10.11.2022	82.000 €	1.190 €	68,9	2.757	hiša	Za ljubnico 32, Ljubno ob savinji	923	401	1930
				190,2		Teh. prost.		923	399	1938
				15,4		Kmet. obj.		923	402	1968
745979	09.06.2023	90.000 €	650 €	138,5	5.947	hiša	Brdo 10, Brdo	933	137	1868
				140,0		Drugo		933	134	1953
				91,0		Kmet. obj.		933	139	1826
746238	10.07.2023	87.000 €	530 €	164,2	124	hiša	Prod 9, Ljubno ob savinji	923	548	1850
747667	21.06.2023	89.000 €	509 €	174,9	443	hiša	Bočna 108, Bočna	941	598	1957

757985	02.10.2023	80.700 €	425 €	189,7	459	hiša	Novo naselje 34, Gornji grad	942	570	1969
809375	24.11.2023	90.000 €	592 €	152,0	1.499	hiša	Raduha 36, Raduha	911	144	1925
Povprečje		79.670 €	693 €	126,0	4.341					1914

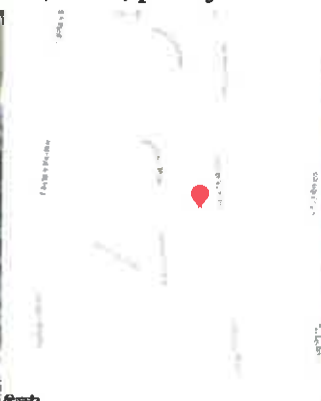
Transakcije s primerljivimi stanovanjskimi objekti:

Nepremičnina #A: ID posla: 654471, realizirana transakcija dne 11.05.2022; stanovanjski objekt ID 939-170, k.o. Pusto polje, na naslovu: Pusto polje 9, Pusto polje, na prac. št. 527/5, 535/4, *55/1, površina zemljišča: 490 m², leto izgradnje objekta: 1854, neto tlorisna površina: 95,30 m², prodajna cena: 62.000 €, oz. 651 €/m² NTP



Vir: Geodetski inštitut Slovenije in Google maps

Nepremičnina #B: ID posla: 652879, realizirana transakcija dne 26.04.2022; stanovanjski objekt ID 923-124 in 923-90, k.o. Ljubno, na naslovu: Za ljubnico 39, Ljubno ob Savinji, na prac. št. 75/3, 75/2, 51/19, 75/1, 68/17, površina zemljišča: 854 m², leto izgradnje objekta: 1900, neto tlorisna površina: 108,20 m², prodajna cena: 82.000 €, oz. 758 €/m² NTP



Vir: Geodetski inštitut Slovenije in Google maps

Nepremičnina #C: ID posla: 650116, realizirana transakcija dne 11.04.2022; stanovanjski objekt ID 926-65, k.o. Luče, na naslovu: Luče 89, Luče, na prac. št. 91/5, površina zemljišča: 460 m², leto izgradnje objekta: 1966, neto tlorisna površina: 61,9 m², prodajna cena: 54.000 €, oz. 872 €/m² NTP



Vir: Geodetski inštitut Slovenije in Google maps



Pri ocenjevanju vrednosti upoštevam realizirane transakcije primerljive nepremičnine št. A, B in C.

4.3.2 Ocena tržne vrednosti

Prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivi povprečni nepremičnini glede na ocenjevano. Odstopanja so podana bodisi v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin, bodisi v absolutnih zneskih. Na osnovi doseženih prodajnih cen in odstopanj (prilagoditev) je ocenjena potencialna cena, ki bi jo primerljiva nepremičnina dosegla na trgu, če bi imela enake lastnosti, kot ocenjevana nepremičnina. Ta cena je indikacija tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine.

	OCEN. NEP.	PRIMERJALNA NEP. A, ID posla: 654471		PRIMERJALNA NEP. B, ID posla: 652879		PRIMERJALNA NEP. C, ID posla: 650116	
			PRIL. (€/M ²)		PRIL. (€/M ²)		PRIL. (€/M ²)
Prodajna cena (v €)	?	62.000		82.000		54.000	
Indikativna cena na m ² (v EUR)	?	651		758		872	
SESTAVINE PRIMERJAVE							
Obseg prenesenih pravic na nepremičnini	v celoti	enak	0	enak	0	enak	0
Prodajni pogoji	običajni	običajni	0	običajni	0	običajni	0
Vmesna pril. EUR/m ²			0		0		0
Vmesna pril. cena na m ²		651		758		872	
Pogoji financiranja	običajni	običajni	0	običajni	0	običajni	0
Izdatki, zabeleženi tako po nakupu	ne	ne	0	ne	0	ne	0

Tržni pogoji (datum transakcije)	27.06.24	11.05.22	0	26.04.22	0	11.04.22	0
Vmesna pril. EUR/m ²			0		0		0
Vmesna pril.		651		758		872	
			PRIL. (%)		PRIL. (%)		PRIL. (%)
Lokacija	ugodna	slabša	10	slabša	10	podobna	0
Fizične značilnosti:							
Namembnost	stan. obj.	samost. obj.	0	samost. obj.	0	samost. obj.	0
*Neto tlorisna površina	87,54	95,30	0	108,20	5	61,90	-5
Leto gradnje	1909	1854	0	1900	0	1966	-5
*Kakovost / arhitektura	dobra	podobna	0	podobna	0	podobna	0
*Stanje prostorov	dobro	podobno	0	podobno	0	podobno	0
*Stopnja dokončanosti	delno	podobno	0	enako	0	enako	0
Dostop	urejen	enako	0	enako	0	enako	0
Parkirne površine	da	da	0	da	0	da	0
Velikost zemljišča	354	490	-1	854	-3	460	-1
Pripadajoči objekti	ne	ne	0	da	-5	ne	0
Premične sestavine pri prodaji	ne	ne	0	ne	0	ne	0
Ponudba/prodaja		prodaja	0	prodaja	0	prodaja	0
Končna prilagoditev			9		7		-11
Indikativna cena na m ² (v EUR)		709		811		776	

Za indikacijo končne ocenjene vrednosti vzamem povprečno prilagojeno ceno vseh primerljivih nepremičnin.

nepremičnina	NTP površina	ocenjena vrednost na 1m ²	ocenjena vrednost	ocenjena vrednost (zaokroženo)
stanovanjski objekt	87,54	765 €	66.968 €	67.000 €
ocenjena tržna vrednost na dan ogleda			66.968 €	67.000 €

Prilagoditve sem izvedla na naslednjih lastnostih :

- *Obseg pravic na nepremičninah:* ker gre v vseh primerih za celoten sveženj nepremičninskih pravic, prilagoditev ne izvedem.
- *Prodajni pogoji :* ker gre v vseh primerih za identične prodajne pogoje, prilagoditev ne izvedem.
- *Vrsta transakcije:* v vseh primerih gre za prodajo, prilagoditev zato ne izvedem.
- *Datum prodaje:* transakcije s primerljivimi nepremičninami so bile izvršene v primerljivem obdobju.
Vse realizirane transakcije so bile realizirane v primerljivem obdobju, zato prilagoditev ne izvedem.
- *Lokacija :* prilagoditev izvedem, v kolikor so primerljive nepremičnine na boljši / slabši lokaciji. Prilagoditve so razvidne v mreži prilagoditev. Primerljivi nepremičnini A in B se nahajata na slabših lokacijah, kot ocenjevana nepremičnina, zato izvedem

prilagoditev za +10%. Primerljiva nepremičnina C se nahaja na primerljivi lokaciji, kot ocenjevana nepremičnina, zato prilagoditev ne izvedem.

- *Namembnost* prilagoditev ne izvedem, saj so vse primerljive transakcije enake namembnosti kot ocenjevana nepremičnina.
- *Površina* : Običajno je vrednost / enoto odvisno od velikosti : cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti nepremičnine. To je splošno poznano pri stanovanjih. Cene na m² manjših stanovanj so opazno višje kot pri večjih stanovanjih. Podobna povezava je običajna tudi pri drugih nepremičninah. Prilagoditve so razvidne iz tabele.
- *Starost* : Prilagoditev izvedem glede na starost nepremičnine. Pri prilagoditvi glede na starost objekta ocenim izkustveno.
- *Stanje prostorov*: Prilagoditev je razvidna iz mreže prilagoditev.
- *Velikost zemljišča*: V mreži prilagoditev izvedem manjše korekcije.
- *Parkiranje*: prilagoditev izvedem izkustveno.

5 SKLEP O OCENJENI VREDNOSTI

5.1 IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI

Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičnini sem uporabila naslednji način ocenjevanja vrednosti:

Način tržnih primerjav izhaja iz podatkov s trga nepremičnin v okolici ocenjewane posesti. Metoda upošteva dejstvo, da racionalni investitor ni pripravljen plačati za določeno posest več, kot znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo. Vrednost zemljišča in komunalne opreme je zajeta v vrednosti celotne nepremičnine.

Ocenjena tržna vrednost (zaokroženo)	67.000 €
--------------------------------------	----------

5.2 ZNESEK KONČNE OCENJENE VREDNOSTI

Glede na izhodiščne podatke, v skladu z namenom ocenjevanja vrednosti in v skladu z nameravano uporabo poročila o vrednosti, se za ugotovitev končne ocenjene vrednosti odločim za vrednost, ki sem jo ovrednotila po načinu tržnih primerjav.

Na osnovi vašega naročila sem ocenila vrednost popolne lastninske pravice na stanovanjskem objektu ID 77 s pomožnim kmetijskim poslopijem ID 57 in pripadajočim zemljiščem na parc. št. *216/1 in 1182/5, k.o. Bočna (941), na naslovu Čeplje 9, 3342 Gornji Grad. Objekt je bil zgrajen leta 1909. Stavbi nimata urejenega katastrskega vpisa.

Pred oceno vrednosti sem preverila ali je v zemljiški knjigi pri nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, vpisana zaznamba prepovedi po 107. in 108. členu Gradbenega zakona in ugotovila, da zaznamba ni vpisana. Menim, da je obravnavani objekt zgrajen v skladu z urbanističnimi predpisi.

Ocenjena vrednost predstavlja izhodiščno oziroma izklicno vrednost pri izvedbi prodaje premoženja in temelji na opredelitvah, ki jih vsebuje Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, (Ur. list št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/14 in 31/18).

Ogled in identifikacijo nepremičnine sem opravila dne 27.06.2024, pridobila in analizirala sem razpoložljive in ustrezne podatke ter ocenila vrednost pravice na nepremičnini v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022).

Ocenjena vrednost popolne lastninske pravice na nepremičnini, ki v naravi predstavlja stanovanjski objekt ID 77 s pomožnim kmetijskim poslopijem ID 57 in pripadajočim zemljiščem na parc. št. *216/1 in 1182/5, k.o. Bočna (941), na naslovu Čeplje 9, 3342 Gornji Grad - ki je **IZHODIŠČNA OZIROMA IZKLICNA VREDNOST PRI IZVEDBI PRODAJE PREMOŽENJA** in temelji na opredelitvah, ki jih vsebuje Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, (Ur. list št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/14 in 31/18), znaša na dan 27.06.2024 (zaokroženo):

67.000 €

Ocenjena vrednost je prikazana brez obdavčitev (kot davčno neto).

Celje, 03.07.2024

MARJETA LUŽAR, inž.grad.,
cenilka stvarnega premoženja -
nepremičnine, licenca št. GR 100
Kopitarjeva ulica 1, 3000 Celje



6 IZJAVA O SKLADNOSTI

IZJAVA O SKLADNOSTI OCENJEVANJA VREDNOSTI Z MSOV

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV, izdal IVSC leta 2022,
- sem izpolnila zahteve po strokovnem izobraževanju,
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

IZJAVA OCENJEVALCA PO SPS 2

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov, ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljala 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 doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledala predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Celje, 03.07.2024

MARJETA LUŽAR, inž.grad.,
cenilka stvarnega premoženja -
nepremičnine, licenca št. GR 100
Kopitarjeva ulica 1, 3000 Celje



7 PRILOGE

Priložene priloge:

- zemljiškoknjižna izpiska.



Informacijski sistem eZK
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra
čas izdelave izpisa: 2.7.2024 - 14:03:32

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 941 *216/1
katastrska občina 941 BOČNA parcela *216/1 (ID 924163)	

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m ²)	223
------------------------------------	-----

Plomba:

zadeva	Dn 107412/2024 (ID postopka: 3713914)
začetek postopka	14.06.2024 10:52:15
čas začetka učinkovanja	14.06.2024 10:52:15
tip postopka	111 - vknjižba lastninske pravice pri več nepremičninah (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

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 zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravomočno 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.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	1598614
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
inmetnik:	
1. EMŠO:	1402931*****
osebno ime:	Marija Tominšek
naslov:	Čeplje 009, 3342 Gornji Grad
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
10896170	01.01.1849 00:00:00	407 - vknjižena služnost stanovanja
10896171	01.01.1849 00:00:00	407 - vknjižena služnost stanovanja
10896169	01.01.1849 00:00:00	407 - vknjižena služnost stanovanja
12294089	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
12302570	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
18718999	16.05.2017 11:02:21	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:



ID pravice / zaznambe	10896169
čas začetka učinkovanja	01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe	407 - vknjižena služnost stanovanja
glavna nepremičnina:	katastrska občina 941 BOČNA parcela *216/1 (ID 924163)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Vloženo 22.04.1994, Dn 738/94.
Po sklepu o dedovanju z dne 07.03.1994, D 332/93 se vknjiži brezplačno dosmrtno nudenje hrane in stanovanja.	
imetniki:	
1. EMŠO:	podatek ni vpisan
osebno ime:	Anton Komar
naslov:	
zveza - ID osnovnega položaja:	1598614
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

ID pravice / zaznambe	10896170
čas začetka učinkovanja	01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe	407 - vknjižena služnost stanovanja
glavna nepremičnina:	katastrska občina 941 BOČNA parcela *216/1 (ID 924163)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Vloženo 07.01.1909, Dn 17/1909.
Po izročilni pogodbi z dne 09.10.1908 se vknjižijo v točki tretjič navedene pogodbe popisane stanovanjske pravice.	
imetniki:	
1. EMŠO:	podatek ni vpisan
osebno ime:	Anton Remšak
naslov:	
zveza - ID osnovnega položaja:	1598614
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

ID pravice / zaznambe	10896171
čas začetka učinkovanja	01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe	407 - vknjižena služnost stanovanja
glavna nepremičnina:	katastrska občina 941 BOČNA parcela *216/1 (ID 924163)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Vloženo 07.01.1909, Dn 17/1909.
Po izročilni pogodbi z dne 09.10.1908 se vknjižijo v točki tretjič navedene pogodbe popisane stanovanjske pravice.	
imetniki:	
1. EMŠO:	podatek ni vpisan
osebno ime:	Uršula Remšak
naslov:	
zveza - ID osnovnega položaja:	1598614
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

ID pravice / zaznambe	12294089
čas začetka učinkovanja	01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 941 BOČNA parcela *216/1 (ID 924163)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Vloženo 27.12.1999, Dn 3115/99.
Po pravnomočni sodbi z dne 24.11.1999, P 128/97 se vknjiži služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi vrstami	



vozil ter obračanja tovornih motornih vozil.
imetniki:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 941 BOČNA parcela *376 (ID 4503250)
zveza - ID osnovnega položaja: 1598614

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 12302570
čas začetka učinkovanja 01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe 404 - vključena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina: katastrska občina 941 BOČNA parcela *216/1 (ID 924163)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Vloženo 27.12.1999, Dn 3115/99.
Po pravnomočni sodbi z dne 24.11.1999, P 128/97 se vključi služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi vrstami vozil ter obračanja tovornih motornih vozil.

imetniki:

1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 941 BOČNA parcela 1182/4 (ID 4168464)
zveza - ID osnovnega položaja: 1598614

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 18718999
čas začetka učinkovanja 16.05.2017 11:02:21
vrsta pravice / zaznambe 606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
glavna nepremičnina: katastrska občina 941 BOČNA parcela 1182/5 (ID 424411)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Center za socialno delo Mozirje
opr. št. postopka 1233-12/2016
dodatni opis:
Na podlagi dokončne odločbe CSD Mozirje se predlaga zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnin upravičenke do oprostitve plačila SVS.

imetniki:

1. matična številka: 5883776000
firma / naziv: OBČINA GORNJI GRAD
naslov: Kocbekova cesta 023, 3342 Gornji Grad

zveza - ID osnovnega položaja: 1598614

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



Informacijski sistem eZK
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra
čas izdelave izpisa: 2.7.2024 - 14:04:50

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 941 1182/5
katastrska občina 941 BOČNA parcela 1182/5 (ID 424411)	

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

površina parcele (m2)	131
-----------------------	-----

Plombe:

zadeva	Dn 107/412/2024 (ID postopka: 3713914)
začetek postopka	14.06.2024 10:52:15
čas začetka učinkovanja	14.06.2024 10:52:15
tip postopka	111 - vključba lastniške pravice pri več nepremičninah (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič
zadeva	Dn 108711/2024 (ID postopka: 3715213)
začetek postopka	17.06.2024 15:00:20
čas začetka učinkovanja	17.06.2024 15:00:20
tip postopka	305 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri posameznih (in ne vseh) osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

Če je lastniška 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 zemljiškoknjžnih 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.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	6256428	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vključena lastniška pravica	
delež:	1/1	
imetniki:		
1. EMŠO:	1402931*****	
osebno ime:	Marija Tominešek	
naslov:	Cepelje 009, 3342 Gornji Grad	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
12300570	01.01.1849 00:00:00	404 - vključena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme



12308183	01.01.1849 00:00:00	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
18718999	16.05.2017 11:02:21	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	12300570
čas začetka učinkovanja	01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 941 BOČNA parcela 1182/5 (ID 424411)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Vloženo 27.12.1999, Dn 3115/99. Po pravnomočni sodbi z dne 24.11.1999, P 128/97 se vknjiži služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi vrstami vozil ter obračanja tovornih motornih vozil.
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 941 BOČNA parcela *376 (ID 4503250)
zveza - ID osnovnega položaja:	6256428
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni upisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

ID pravice / zaznambe	12308183
čas začetka učinkovanja	01.01.1849 00:00:00
vrsta pravice / zaznambe	404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
glavna nepremičnina:	katastrska občina 941 BOČNA parcela 1182/5 (ID 424411)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
dodatni opis:	Vloženo 27.12.1999, Dn 3115/99. Po pravnomočni sodbi z dne 24.11.1999, P 128/97 se vknjiži služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi vrstami vozil ter obračanja tovornih motornih vozil.
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 941 BOČNA parcela 1182/4 (ID 4163464)
zveza - ID osnovnega položaja:	6256428
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni upisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

ID pravice / zaznambe	18718999
čas začetka učinkovanja	16.05.2017 11:02:21
vrsta pravice / zaznambe	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
glavna nepremičnina:	katastrska občina 941 BOČNA parcela 1182/5 (ID 424411)
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	Center za socialno delo Mozirje
opr. št. postopka	1233-12/2016
dodatni opis:	Na podlagi dokončne odločbe CSD Mozirje se predlaga zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve nepremičnina upravičenke do oprostitev plačila SVS.
imetnik:	1. matična številka: 5883776000 firma / naziv: OBČINA GORNJI GRAD naslov: Koebekova cesta 023, 3342 Gornji Grad
zveza - ID osnovnega položaja:	6256428
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni upisana nobena pravica ali pravno dejstvo	

