

POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

PREDMET OCENJEVANJA VREDNOSTI:

**TRISOBNO STANOVANJE ID ZNAK: 942 114 10
V ČETRTEI ETAŽI VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA,
NA PARC. ŠT. 167/5 IN 170/3, K.O. GORNJI GRAD (942)**



IMETNIK POPOLNE LASTNINSKE PRAVICE:
OBČINA GORNJI GRAD, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad

NAROČNIK OCENITVE:
OBČINA GORNJI GRAD, Kocbekova cesta 23, 3342 Gornji Grad

DATUM OGLEDA:
15.02.2024

DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI:
15.02.2024

DATUM SESTAVE POROČILA:
19.02.2024

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 | 7 |
| 2.9 OBSEG RAZISKAV | 7 |
| 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 OCENEJVANJE VREDNOSTI IZVEDENO V SKALDU Z MSOV11 | |
| 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 – POLLETJE 2023 – VIR GURS | 12 |
| 3.3.1 Število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter zemljišč | 15 |
| 3.3.2 Prodaja in tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo | 16 |
| 3.3.3 Trg industrijskih nepremičnin, vir: GURS..... | 22 |
| 3.3.4 Trg pisarniških prostorov, vir: GURS | 25 |
| 3.4 NAPOVEDI GOSPODARSKIH GIBANJ (UMAR, JANUAR 2024) | 28 |
| 3.5 DAVČNA ZAKONODAJA | 32 |
| 3.6 ANALIZA MIKROLOKACIJE | 32 |
| 3.7 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE..... | 33 |
| 3.8 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 Analiza realiziranih transakcij s primerljivimi nepremičninami..... | 38 |
| 4.3.3 Ocena tržne vrednosti – stanovanje: ID znak 942 114 10..... | 39 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5 | SKLEP O OCENJENI VREDNOSTI | 42 |
| 5.1 | IZSLEDKI NAČINOV OCENJEVANJA VREDNOSTI..... | 42 |
| 5.2 | ZNESEK KONČNE OCENJENE VREDNOSTI..... | 43 |
| 6 | IZJAVA O SKLADNOSTI..... | 44 |
| 7 | PRILOGE | 45 |

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 nepremičnini, ki v naravi predstavlja:

- stanovanje – trisobno ID znak 942 114 10 (k.o. Gornji Grad – 942), ki se nahaja v tretji etaži v večstanovanjskem objektu,

na naslovu Novo naselje 2, 3342 Gornji Grad. Objekt je bil zgrajen leta 1980, ima urejen katastrski vpis in etažno lastnino. Dostop do večstanovanjskega objekta je urejen po parc. št. 171/8, k.o. Gornji Grad (942), v lasti Občine 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 (obstoj pravnega dejstva prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladne uporabe objekta tako, da preveri, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladne uporabe objekta v zemljiški knjigi). Menim, da je obravnavani večstanovanjski 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 15.02.2024, 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: 15.02.2024

Datum poročila o ocenjevanju vrednosti: 19.02.2024

Ocenjena izhodiščna oziroma izklicna vrednost ocenjevane nepremičnine:

- trisobno stanovanje ID znak: 942 114 10: **78.000 €**

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 15.02.2024.

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

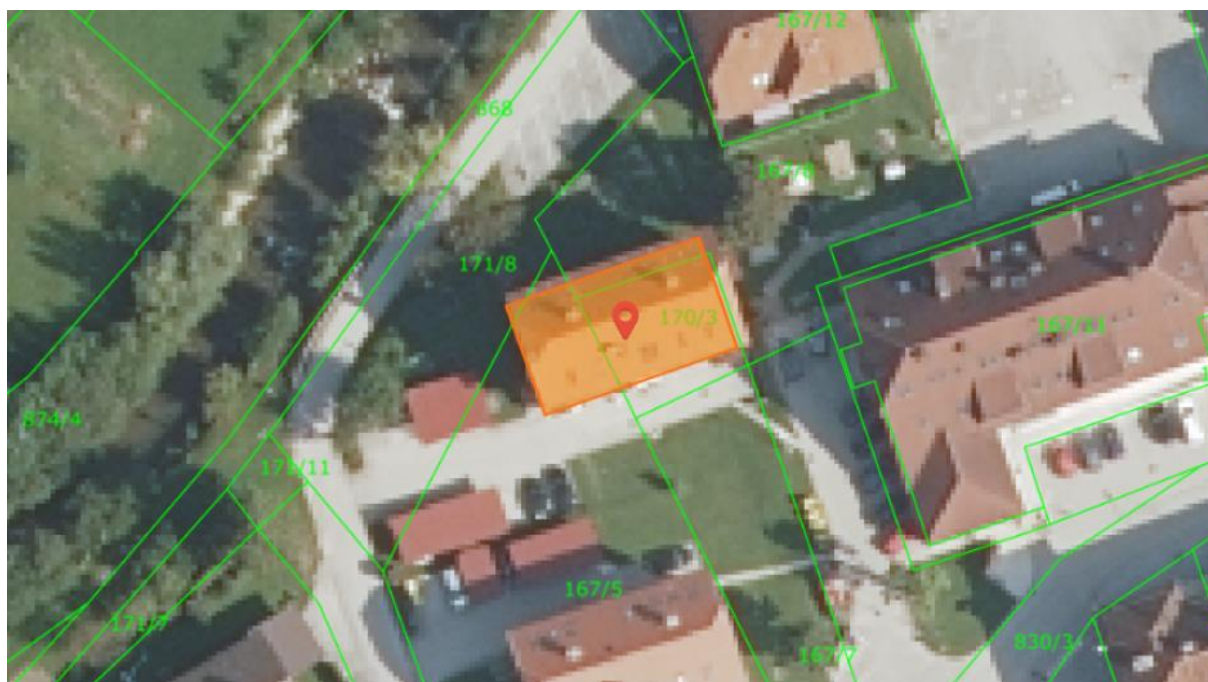
Na osnovi vašega naročila sem ocenila vrednost popolne lastninske pravice na nepremičnini, ki v naravi predstavlja trisobno stanovanje ID znak 942 114 10 (k.o. Gornji Grad – 942), ki se nahaja v tretji etaži v večstanovanjskem objektu, na naslovu Novo naselje 2, 3342 Gornji Grad. Objekt je bil zgrajen leta 1980, ima urejen katastrski vpis in etažno lastnino. Dostop do večstanovanjskega objekta je urejen po parc. št. 171/8, k.o. Gornji Grad (942), v lasti Občine 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 (obstoj pravnega dejstva prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladne uporabe objekta tako, da preveri, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladne uporabe objekta v zemljiški knjigi). Menim, da je obravnavani večstanovanjski 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 15.02.2024, 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 stanovanju:

| K.O. GORNJI GRAD (942) | | | | | |
|------------------------|------------|-----------|----------------------------------|-------------------------------------|--|
| nepremičnina | ID znak | št. etaže | naslov | uporabna površina (m ²) | neto tlorisna površina (m ²) |
| stanovanje | 942 114 10 | 3 | Novo naselje 2, 3342 Gornji Grad | 66,4 | 72,60 |



Digitalni ortofoto posnetek večstanovanjskega objekta ID 114, k.o. Gornji Grad.

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 15.02.2024.

2.7 DATUM IZDELAVE POROČILA

Datum izdelave poročila je 19.02.2024.

2.8 DATUM OGLEDA

Ogled premoženja sem opravila na kraju samem dne 15.02.2024.

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 nasprotij 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 pooblaščenega ocenjevalca 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 24. letne konference ocenjevalcev vrednosti (SIR 2021);
- Zapiski 25. letne konference ocenjevalcev vrednosti (SIR 2022);
- Zapiski 26. letne konference ocenjevalcev vrednosti (SIR 2023);
- 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:

- Zemljiškoknjižni izpisek.

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 drugega 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 OCENEJVANI NEPREMIČNINI

3.1 PRAVNE ZNAČILNOSTI PREMOŽENJA

Preverila sem redna izpiska iz elektronske zemljiške knjige na vpogled k.o. Gornji Grad (942), 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.

Splošni opis občine in njeni statistični podatki

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v občini Gornji Grad, v kateri je v letu 2022 živel 2.553 prebivalcev, od katerih je bilo 554 ljudi delovno aktivnih. Povprečna plača je v občini Gornji Grad novembra 2022 znašala okoli 1.156 €, kar je manj kot je znašala slovenska povprečna plača, ki je bila novembra 2022 okoli 1.480 €).

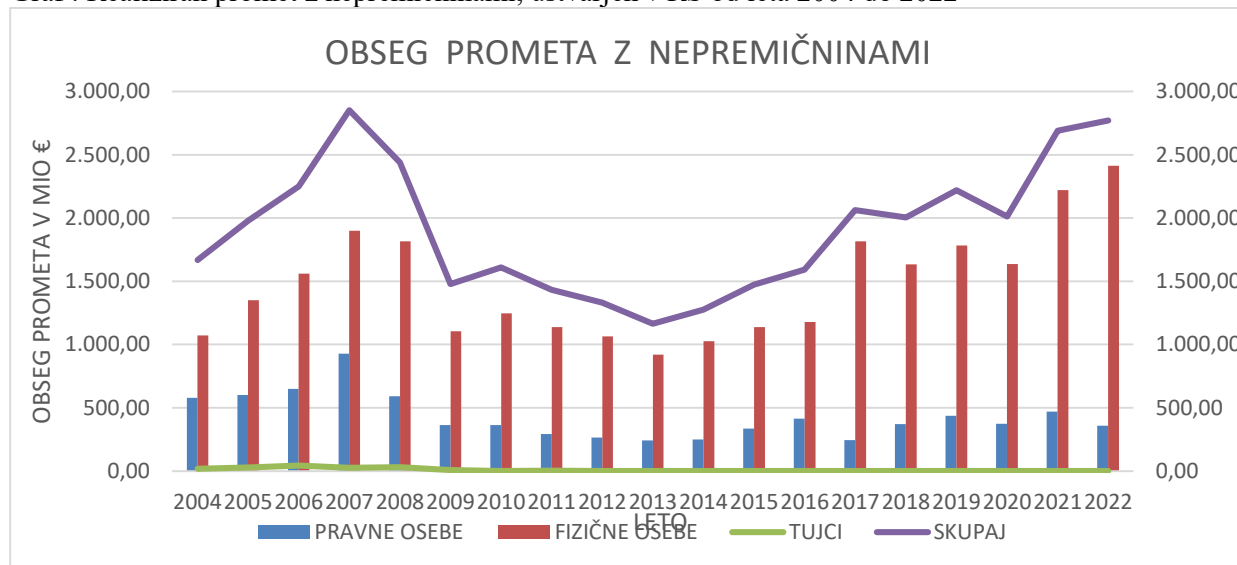
Obseg prometa z nepremičninami v občini:

Rast prometa z nepremičninami, merjen v vrednosti transakcij, je bil med letoma 2020 in 2021 v Sloveniji +33,8%. V Savinjski regiji se je promet v tem obdobju povečal za +38,92%. Obseg prometa z nepremičninami je v letu 2021 v občini Gornji Grad znašal 1,88 mio €, kar predstavlja

0,73 % od celotnega obsega prometa v regiji. Na podlagi statističnih podatkov lahko opazimo, da se je promet z nepremičninami v občini iz leta 2020 na leto 2021 povečal za okoli +65,79 % oziroma za 0,75 mio €.

Promet z nepremičninami je v letu 2021 obsegal naslednje vrednosti (v MIO €): v Sloveniji 2.691; v Savinjski regiji pa 258,10, kar pomeni okoli 9,59% glede na državo. S pomočjo navedenih statističnih podatkov lahko v Sloveniji opazimo nadaljevanje rasti obsega prometa z nepremičninami. Spodaj je predstavljen graf, ki prikazuje obseg realiziranega prometa z nepremičninami v Sloveniji od leta 2004 do 2021, glede na tržnega udeleženca v poslu.

Graf : Realiziran promet z nepremičninami, ustvarjen v RS od leta 2004 do 2022



Vir: DURS, Inštitut za nepremičnine d.o.o., obdelava podatkov Matevž Lužar

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

»V letošnjem prvem polletju se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljeval trend upadanja kupoprodaj nepremičnin, skokovita rast cen nepremičnin, ki smo ji bili priča predvsem v prvi polovici leta 2022, pa se je povsem umirila. Število oziroma skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb z nepremičninami se je v prvem polletju 2023 zmanjšala tretje polletje zapored, in sicer v primerjavi z drugim polletjem 2022 za tri do pet odstotkov.

V prvi polovici leta 2023 v primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je po epidemiji število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami doseglo vrh, je bilo število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskimi hišami manjše že za okoli 25 odstotkov, število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb pa za okoli 30 odstotkov.

Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah se je med največjimi mesti v primerjavi z drugo polovico leta 2021 najbolj zmanjšalo v Mariboru, in sicer za okoli 40 odstotkov, najmanj pa v Celju, za okoli 15 odstotkov. V Ljubljani, kjer je sicer število transakcij s stanovanji začelo upadati najprej in je občutno upadlo že v drugi polovici leta 2021, pa je bilo število transakcij manjše za okoli 20 odstotkov.

Kljub občutnemu zmanjšanju števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo upad števila transakcij na ravni države še ni tako drastičen, da bi že lahko govorili o novi krizi slovenskega nepremičninskega trga. Očitno pa je zmanjšanje plačilno sposobnega povpraševanja, ki so ga načele visoke cene in obresti, in posledično manjše število transakcij že vplivalo na rast cen nepremičnin.

Potem, ko so v prvi polovici leta 2022 cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo na polletni ravni rekordno zrasle, saj so cene stanovanj na ravni države zrasle za 12 odstotkov, cene hiš za 8 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 17 odstotkov, se je rast cen pričela umirjati. V drugi polovici leta 2022 so cene stanovanj, hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zrasle »le« še za okoli 5 odstotkov. V prvi polovici letošnjega leta so nato cene stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš še zmerno zrasle, in sicer za okoli 4 odstotke.

Cene stanovanj so v prvi polovici letošnjega leta praktično stagnirale v vseh največjih mestih, z izjemo Kranja, kjer so zrasle za okoli 6 odstotkov.

O obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu sicer še ne moremo govoriti, bi pa morda do njega lahko prišlo že letos oziroma v naslednjem letu. Nenadnega velikega padca cen nepremičnin tudi po obratu ne gre pričakovati, bo pa zanimivo videti koliko časa bodo nato cene padale in za koliko bodo na koncu padle cene stanovanjskih nepremičnin.«

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Obseg kupoprodaj in vrednost poslov na nepremičninskem trgu:

»Glede na to, da so evidentirani podatki o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami še preliminarni, ocenjujemo, da je v Sloveniji število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v prvem polletju letošnjega leta preseglo 15 tisoč, njihova skupna vrednost pa 1,3 milijarde evrov. Po naši oceni sta bila število in vrednost sklenjenih poslov v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjša za 3 do 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi z drugim polletjem 2021 pa že za 15 do 20 odstotkov.«

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

| | 2021_I | 2021_II | 2022_I | 2022_II | 2023_I |
|----------------------------------|--------|---------|--------|---------|--------|
| Število pogodb (v tisočih) | 18,7 | 19,0 | 19,0 | 16,2 | 14,8 |
| Vrednost pogodb (v milijardah €) | 1,53 | 1,58 | 1,55 | 1,39 | 1,26 |

Opomba:

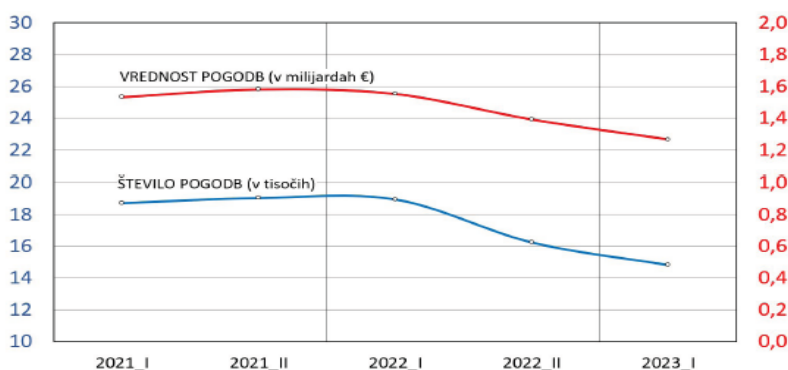
Upoštevane so kupoprodajne pogodbe za nepremičnine (stavbe oziroma dele stavb in parcele), ki so bile sklenjene na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, in finančni lizingi nepremičnin.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Po še začasnih podatkih je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) v prvem polletju 2023 znašala slabih 900 milijonov evrov in je predstavljala okoli 70 odstotkov vsega prometa na nepremičninskem trgu. V primerjavi z enakim obdobjem lani je ostal delež prometa stanovanjskih nepremičnin praktično nespremenjen, s tem da se je delež prometa s stanovanji povečal za približno dve odstotni točki, delež prometa s hišami pa prav toliko zmanjšal.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Mesečno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Vrednost prometa z zemljišči za gradnjo stavb je znašala dobrih 150 milijonov evrov oziroma 12 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. Prav tako kot pri hišah, se je v primerjavi s prvim polletjem 2022 delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb zmanjšal za 2 odstotni točki. Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski in gostinski lokali) je v prvem polletju 2023 znašal dobrih 100 milijonov evrov oziroma 8 odstotkov vsega prometa. Delež prometa s poslovnimi nepremičninami v skupnem prometu se je v primerjavi s prvim polletjem 2022 povečal za več kot 2 odstotni točki, predvsem na račun večjega prometa z lokali. Za razliko od prometa s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, ki se je glede na enako obdobje lani absolutno gledano zmanjšal, se je promet s poslovnimi nepremičninami povečal tudi v evrih.

Malenkost je bil v primerjavi s prvim polletjem 2022 vrednostno večji tudi skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči. Znašal je okoli 53 milijonov evrov. Delež njihovega prometa v skupnem prometu z nepremičninami pa je zrasel na dobre 4 odstotke.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

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

| VRSTA NEPREMIČNINE | Vrednost prometa (v mio €) | Delež |
|--|----------------------------|-------|
| STANOVANJA | 533 | 42,2% |
| HIŠE | 354 | 28,0% |
| ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO | 151 | 12,0% |
| TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI | 67 | 5,3% |
| KMETIJSKA ZEMLJIŠČA | 36 | 2,8% |
| PISARNIŠKI PROSTORI | 35 | 2,7% |
| POZIDANA ZEMLJIŠČA | 23 | 1,8% |
| INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE | 18 | 1,4% |
| GOZDNA ZEMLJIŠČA | 17 | 1,4% |
| GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI | 11 | 0,9% |
| TURISTIČNI OBJEKTI | 10 | 0,8% |
| OSTALE NEPREMIČNINE | 8 | 0,7% |

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

3.3.1 Število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter zemljišč

Prodaje stanovanjskih in poslovnih nepremičnin:

Kljub še začasnim podatkom je očitno, da se je v prvem polletju 2023 nadaljeval trend padanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ki se je vzpostavil v prvem polletju 2022. Potem, ko se je v drugem polletju 2022 skupno število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, se je v letošnjem prvem polletju zmanjšalo še za 5 do 10 odstotkov. Število transakcij s stanovanji se je zmanjšalo že četrto polletje zapored, število transakcij s hišami pa, po stagnaciji v prvem polletju 2022, drugo polletje zapored.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

| | 2021_I | 2021_II | 2022_I | 2022_II | 2023_I |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Stanovanjske nepremičnine skupaj | 9.082 | 9.249 | 8.843 | 7.621 | 6.615 |
| Stanovanja | 5.676 | 5.534 | 5.138 | 4.354 | 3.903 |
| Hiše | 3.406 | 3.715 | 3.705 | 3.267 | 2.712 |

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Po naši oceni se je število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 5 do 7 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za 20 do 22 odstotkov, v primerjavi z drugim polletjem 2021 pa za okoli 25 do 27 odstotkov. Število transakcij s hišami je bilo v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 12 do 15 odstotkov, kar je precej večji upad kot pri stanovanjih. V primerjavi s prvim polletjem 2022 oziroma z drugim polletjem 2021 pa je število transakcij s hišami upadlo za 22 do 25 odstotkov oziroma nekoliko manj kot število transakcij s stanovanji.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Poslovne nepremičnine:

Podobno kot pri stanovanjskih nepremičninah se je tudi pri poslovnih nepremičninah v prvi polovici leta 2023 nadaljeval trend padanja števila kupoprodaj. Po občutni oživitvi trgovanja s poslovnimi nepremičninami po »covidnem« prvem polletju 2020 je trend zmanjševanja števila transakcij pri pisarnah prisoten že od drugega polletja 2021, medtem ko je pri lokalih opazen šele od drugega polletja 2022. Po naših ocenah se je število transakcij s poslovnimi nepremičninami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za okoli 8 odstotkov.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Število transakcij s pisarnami se je v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021, po katerem se je upadanje števila transakcij začelo, pa za okoli 30 odstotkov. Število transakcij z lokali se je v primerjavi z drugim polletjem 2022 prav tako zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 20 do 25 odstotkov, približno toliko pa tudi v primerjavi s prvim polletjem 2021.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Zemljišča za gradnjo stavb:

Število transakcij z zemljišči za gradnjo hiš, ki praviloma predstavljajo okoli 97 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb skupaj, se je po naši oceni v

prvem polletju leta 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 4 do 6 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 25 do 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa kar za 30 do 35 odstotkov. Potem ko je število transakcij z zemljišči za gradnjo hiš stavb v prvem polletju 2020 (po prvem valu epidemije Covid-19) poskočilo kar za 50 odstotkov, se je od drugega polletja 2021 zmanjševalo, najbolj izrazit pa je bil padec v drugem polletju 2022, ko se je število transakcij zmanjšalo za več kot 20 odstotkov.

Tudi za zemljišča za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb velja, da je po prvem valu epidemije prišlo najprej do izrazite rasti obsega prometa z njimi, v zadnjih treh polletjih pa se je ta trend obrnil.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Kmetijska in gozdna zemljišča:

Tako kot za celoten slovenski nepremičninski trg je bil, ob upoštevanju sezonskih vplivov, tudi za kmetijska in gozdna zemljišča značilen razmeroma močan trend rasti števila transakcij po prvem valu epidemije v prvem polletju 2020. Za kmetijska zemljišča je bilo nato v zadnjih dveh polletjih zaznati zmeren trend upadanja števila transakcij, medtem ko je število transakcij z gozdnimi zemljišči več ali manj stagniralo.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Po naši oceni se je število transakcij s kmetijskimi zemljišči v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 7 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022, ko je bilo po epidemiji največje, pa za okoli 15 odstotkov. Glede na še začasne podatke se, po naši oceni, število transakcij z gozdnimi zemljišči v prvem polletju 2023 v primerjavi s prvim oziroma drugim polletjem 2022 ni bistveno spremenilo.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 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, 1.polletje 2021 – 1.polletje 2023

| ANALITIČNO OBMOČJE | 2021_I | 2021_II | 2022_I | 2022_II | 2023_I |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| SLOVENIJA | 5.676 | 5.534 | 5.138 | 4.354 | 3.903 |
| LJUBLJANA | 1.623 | 1.286 | 1.267 | 1.040 | 992 |
| MARIBOR | 664 | 762 | 629 | 539 | 448 |
| OBALA | 340 | 338 | 366 | 258 | 229 |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE | 296 | 264 | 248 | 224 | 225 |
| CELJE | 221 | 225 | 220 | 153 | 183 |
| KRANJ Z OKOLICO | 142 | 221 | 196 | 145 | 146 |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE | 155 | 205 | 159 | 149 | 116 |
| Ostala Slovenija skupaj | 2.235 | 2.233 | 2.053 | 1.846 | 1.564 |

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Na podlagi še začasnih podatkov ocenjujemo, da je v Ljubljani v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 število transakcij s stanovanji več ali manj stagniralo, v

primerjavi s prvim polletjem 2022 pa je bilo manjše za 15 do 20 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo manjše kar za 35 do 40 odstotkov, kar je med vsemi obravnavanimi območji predstavljalo tudi največji upad števila transakcij v tem obdobju.

V Severni okolici Ljubljane se je v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 3 odstotke. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 5 odstotkov, kar je pa bil med obravnavanimi območji najmanjši upad števila transakcij. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo število transakcij manjše za okoli 20 odstotkov.

V Južni okolici Ljubljane je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 20 odstotkov, kar je bil največji padec števila transakcij med obravnavanimi analitičnimi območji. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo število transakcij manjše za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za 20 do 25 odstotkov.

V Kranju se je, tako kot v Severni okolici Ljubljane, v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 3 odstotke, v primerjavi s prvim

polletjem 2022 pa se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2021 se je povečalo za okoli 5 odstotkov, kar je bilo v tem obdobju edino povečanje števila transakcij med vsemi obravnavanimi analitičnimi območji.

Na Obali oziroma v Kopru je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 8 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 35 odstotkov, kar je bilo med obravnavanimi analitičnimi območji tudi največje zmanjšanje. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo število transakcij manjše za okoli 30 odstotkov.

V Mariboru je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 12 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za okoli 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za okoli 30 odstotkov. V Celju se je v prvem polletju 2023 število transakcij s stanovanji v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 25 odstotkov, kar je bilo največje povečanje med vsemi obravnavanimi območji.

Na pretežno ruralnih območjih, ki jih predstavlja območje Ostale Slovenije skupaj, je bilo število transakcij s stanovanji v prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za 25 do 30 odstotkov.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

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

| ANALITIČNO OBMOČJE | Velikost vzorca | Cena €/m ² (25. percentil) | Cena €/m ² (mediana) | Cena €/m ² (75. percentil) | Leto zgraditve (mediana) | Uporabna površina (mediana) |
|---------------------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| SLOVENIJA | 2.701 | 1.840 | 2.550 | 3.540 | 1974 | 51 |
| LJUBLJANA | 677 | 3.410 | 3.880 | 4.500 | 1972 | 52 |
| OBALA | 144 | 3.210 | 3.690 | 4.480 | 1975 | 50 |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE | 139 | 2.750 | 3.210 | 3.610 | 1982 | 49 |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE | 80 | 2.660 | 3.070 | 3.600 | 2000 | 52 |
| KRANJ Z OKOLICO | 116 | 2.690 | 3.010 | 3.600 | 1973 | 47 |
| CELJE | 123 | 1.880 | 2.120 | 2.400 | 1970 | 51 |
| MARIBOR | 359 | 1.690 | 2.040 | 2.310 | 1968 | 51 |

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Primat najvišjih cen stanovanj v državi še vedno ohranja Ljubljana, kljub temu, da se je v prvem polletju 2023 srednja cena rabljenega stanovanja (3.880 €/m²) v primerjavi z enim letom prej znižala za 100 €/m² in je tako ostala pod mejo 4.000 €/m². Večina stanovanj se je v Ljubljani v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni med 3.400 in 4.500 €/m².

Najvišjo absolutno in relativno ceno v prvem polletju 2023 v Ljubljani in hkrati v državi, je doseglo novo stanovanje v Centru, ki je bilo prodano za 1,4 milijona evrov oziroma približno 9.200 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Stanovanje je veliko okoli 170 m², z okoli 160 m² uporabne površine, pripada mu klet in dve parkirni mesti v skupni garaži.

Po cenah sledi Obala, kjer je v primerjavi z enim letom prej srednja cena rabljenega stanovanja (3.690 €/m²) ostala praktično enaka oziroma se je znižala za 10 €/m². Večina rabljenih stanovanj je bila sicer prodana po ceni od 3.200 do 4.500 €/m².

Najvišjo absolutno ceno na območju Obale je doseglo 13 let staro stanovanje v Kopru (Semedela), ki je bilo prodano za okoli 460.000 evrov. Stanovanje je veliko okoli 140 m² in ima okoli 115 m² uporabne površine, pripada mu klet in dve parkirni mesti v skupni garaži. Najvišjo relativno ceno pa je doseglo 43 let staro stanovanje v Portorožu, veliko 30 m² (27 m² uporabne površine), ki je bilo prodano za 7.350 evrov na kvadratni meter uporabne površine.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Tako kot običajno, so bile tudi v letošnjem prvem polletju za cenami stanovanj v Ljubljani in na Obali po višini cene v okolici glavnega mesta. V Severni okolici Ljubljane je bila srednja cena rabljenega stanovanja 3.210 €/m², v Južni okolici Ljubljane pa 3.070 €/m². Srednja cena se je v Severni okolici Ljubljane v primerjavi z enim letom prej zvišala za 160 €/m², v Južni okolici Ljubljane pa za 110 €/m². Večina stanovanj na teh dveh območjih je bila prodana po ceni med 2.650 in 3.650 €/m².

V Severni okolici Ljubljane je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano v Tacnu, za 475.000 evrov. Staro je dve leti, veliko okoli 190 m² in ima okoli 140 m² uporabne površine. Tudi relativno najdražje stanovanje je bilo prodano v Tacnu, in sicer za 5.400 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Stanovanje je staro tri leta in je veliko 53 m² (41 m² uporabne površine).

V Južni okolici Ljubljane je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano na Vrhniki, za 410.000 evrov. Gre za novo stanovanje, veliko okoli 160 m², ki ima okoli 105 m² uporabne površine. Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano v Grosupljem za okoli 6.750 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Staro je 18 let in veliko 48 m² (27 m² uporabne površine).

Takoj za cenami stanovanj v okolici Ljubljane so bile v prvem polletju 2023 cene v Kranju. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila 3.010 €/m² in se je v primerjavi z enim letom prej zvišala za 20 €/m². Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po ceni od 2.650 do 3.600 €/m². Najvišjo absolutno ceno v Kranju je doseglo stanovanje, prodano v starem mestnem jedru za 350.000 evrov. Stanovanje je veliko okoli 140 m² in ima 120 m² uporabne površine. Relativno najdražje je bilo 51 let staro stanovanje s 30 m² uporabne površine, prodano za okoli 5.250 evrov na kvadratni meter uporabne površine.

Cene stanovanj v Mariboru in Celju ostajajo precej pod slovenskim povprečjem (2.550 €/m²). V prvem polletju 2023 so bile cene stanovanj nekoliko višje v Celju, kjer je srednja cena rabljenega stanovanja znašala 2.120 €/m² in se je v primerjavi z enim letom prej zvišala le za 10 €/m². V Mariboru je srednja cena znašala 2.040 €/m², v primerjavi z enim letom prej pa se je opazno zvišala, in sicer za 110 €/m². Večina rabljenih stanovanj v Mariboru in Celju se je v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni od 1.700 do 2.400 €/m².

V Celju je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano za okoli 230.000 evrov. Staro je tri leta, veliko 90 m² in ima 80 m² uporabne površine ter atrij. Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano za okoli 3.750 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Staro je 18 let in veliko 40 m² (32 m² uporabne površine).

V Mariboru je bilo absolutno najdražje stanovanje prodano za okoli 360.000 evrov. Zgrajeno je bilo leta 1941, veliko je okoli 135 m² in ima okoli 110 m² uporabne površine. Relativno najdražje stanovanje je bilo prodano za okoli 3.450 evrov na kvadratni meter uporabne površine. Zgrajeno je bilo leta 1960, veliko pa je 25 m² in ima 21 m² uporabne površine.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Stanovanjske hiše

V prvem polletju 2023 se tako deleži števila transakcij s hišami, kot tudi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spremenili.

Koncentracija transakcij s hišami v največjih mestih je, zaradi večje razpršenosti poselitve v hišah, precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Medtem ko se pri stanovanjih v največjih petih mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) praviloma realizira približno polovica vseh transakcij s stanovanji, se jih pri hišah realizira le okoli 15 odstotkov.

V prvem polletju 2023 se sicer tako deleži števila transakcij s hišami, kot tudi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spremenili.

Na podlagi še začasnih podatkov ocenjujemo, da je število transakcij s hišami v Ljubljani v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 upadlo za 5 do 8 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 30 do 35 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za 15 do 20 odstotkov.

V Severni okolici Ljubljane se je v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 5 odstotkov, kar je bilo med obravnavanimi območji tudi edino povečanje števila transakcij v tem obdobju. V primerjavi s prvim polletjem 2022 oziroma prvim polletjem 2021 pa je bilo manjše za okoli 25 odstotkov.

V Južni okolici Ljubljane je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 20 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 30 odstotkov.

V Kranju je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 10 odstotkov.

Na Obali je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 3 odstotke. V primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za okoli 5 odstotkov, kar je bil najmanjši upad števila transakcij med obravnavanimi območji. V primerjavi s prvim polletjem 2021 pa se je število transakcij zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov.

V Mariboru je bilo število transakcij s hišami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa celo za 35 do 40 odstotkov. Tako v primerjavi z drugim polletjem 2022 kot v primerjavi s prvim polletjem 2021 je bil upad števila transakcij s hišami v Mariboru največji med vsemi obravnavanimi območji.

V Celju je bilo število transakcij s hišami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 35 do 38 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa je stagniralo. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bil upad števila transakcij s hišami v Celju največji med vsemi obravnavanimi območji, medtem ko je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2021 Celje edino, kjer se število transakcij ni opazneje zmanjšalo.

Na ostalih, pretežno ruralnih območjih, je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 15 odstotkov. Na splošno je bilo tako v prvem polletju 2023 na ruralnih območjih zmanjšanje

števila transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 večje kot na urbanih območjih, medtem ko je bil v primerjavi s prvim polletjem 2021 upad manjši kot na urbanih območjih.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

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

| ANALITIČNO OBMOČJE | Velikost vzorca | Cena € (25. percentil) | Cena € (mediana) | Cena € (75. percentil) | Leto zgraditve (mediana) | Površina hiše (mediana) | Površina zemljišča (mediana) |
|---------------------------|-----------------|------------------------|------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------|
| SLOVENIJA | 1310 | 80.000 | 142.000 | 250.000 | 1972 | 160 | 720 |
| LJUBLJANA | 92 | 294.000 | 372.000 | 465.000 | 1969 | 176 | 420 |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE | 74 | 230.000 | 322.000 | 384.000 | 1978 | 201 | 530 |
| OBALA | 45 | 195.000 | 290.000 | 366.000 | 1970 | 130 | 240 |
| KRANJ Z OKOLICO | 31 | 202.000 | 282.000 | 338.000 | 1966 | 187 | 600 |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE | 68 | 180.000 | 247.000 | 330.000 | 1980 | 172 | 620 |
| MARIBOR | 50 | 136.000 | 182.000 | 218.000 | 1971 | 150 | 490 |
| CELJE | 25 | 130.000 | 170.000 | 210.000 | 1964 | 180 | 440 |

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

V prvem polletju 2023 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 142.000 evrov in se je v primerjavi z enakim obdobjem leta 2022 zvišala za 6.000 evrov. V povprečju so se v primerjavi s prvim polletjem 2022 prodajale za okoli 10 kvadratnih metrov manjše hiše, z okoli 10 kvadratnih metrov večjim pripadajočim zemljiščem. Prodane hiše so bile v povprečju zgrajene pred okoli petdesetimi leti oziroma so bile v primerjavi s prvim polletjem 2022 tri leta starejše.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Najvišje cene so v prvem polletju 2023 dosegle hiše v Ljubljani. Srednja pogodbeni cena rabljene hiše je bila 372.000 evrov in je bila v primerjavi z enakim obdobjem leta 2022 nižja za 3.000 evrov. Večina hiš se je prodala po ceni od 290.000 do 470.000 evrov.

Najvišjo ceno v prvi polovici letošnjega leta v Ljubljani in hkrati v državi je dosegla hiša v Trnovskem predmestju, ki je bila prodana za nekaj več kot 5 milijonov evrov⁴. Gre za hišo zgrajeno leta 2005, veliko 450 m² (uporabna površina 240 m²), in 1.600 m² pripadajočega zemljišča. Statistično se je na drugo mesto po cenah hiš v letošnjem prvem polletju prebila Severna okolica Ljubljane, kjer se je srednja pogodbeni cena hiše (322.000 €) v primerjavi s prvim polletjem 2022 tudi največ povečala, in sicer za 37.000 evrov. Večina rabljenih hiš se je na tem območju v prvem polletju 2023 prodala po cenah med 230.000 in 385.000 evrov.

Najvišjo ceno v Severni okolici Ljubljane je dosegla hiša v Zgornjih Gamelnah, prodana za 715.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1998, velika je okoli 355 m² (245 m² uporabne površine) in ima 600 m² pripadajočega zemljišča.

Na območju Južne okolice Ljubljane, kjer je bila srednja cena prodane hiše 247.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 180.000 in 350.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim letom prej statistično znižala kar za 58.000 evrov.

Najvišjo ceno v Južni okolici Ljubljane je dosegla hiša na Brezovici, prodana za 820.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 2016, velika je okoli 275 m² (190 m² uporabne površine) in ima okoli 800 m² pripadajočega zemljišča.

Na Obali, kjer so dejansko cene stanovanjskih hiš v obmorskih krajih takoj za ljubljanskimi, je bila srednja cena rabljene hiše v letošnjem prvem polletju 290.000 evrov, večina hiš pa se je

prodala po ceni med 190.000 in 370.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 19.000 evrov.

Najvišjo ceno na Obali je dosegla hiša na Maliji nad Izolo, prodana za milijon evrov. Hiša je zgrajena leta 2008, velika okoli 440 m² (200 m² uporabne površine) in ima okoli 1.100 m² pripadajočega zemljišča.

V Kranju z okolico, kjer je bila v prvem polletju 2023 srednja cena prodane hiše 282.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 200.000 in 340.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 24.000 evrov.

Najvišjo ceno v Kranju z okolico je dosegla hiša na obrobju mesta, prodana za 850.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1996, velika okoli 930 m² (365 m² uporabne površine) in ima okoli 2.000 m² pripadajočega zemljišča.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

V Mariboru, kjer je bila v prvi polovici leta 2023 srednja cena prodane hiše 182.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 135.000 in 220.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 17.000 evrov.

Najvišjo ceno v Mariboru je dosegla hiša na robu mesta pod Pohorjem, prodana za 460.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 2021, velika je okoli 200 m² (160 m² uporabne površine) in ima 440 m² pripadajočega zemljišča.

V Celju, kjer je bila v letošnjem prvem polletju srednja cena prodane hiše 170.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 130.000 in 210.000 evrov. Srednja cena hiše se je v primerjavi z enim leto prej statistično zvišala za 10.000 evrov.

Najvišjo ceno v Celju je dosegla hiša v bližnji okolici mesta, prodana skupaj z gospodarskim poslopijem za 540.000 evrov. Hiša je zgrajena leta 1976, velika okoli 430 m² in ima 1.850 m² pripadajočega zemljišča.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Zemljišča za gradnjo stavb:

Podobno kot pri hišah se tudi pri zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb približno tri četrtine transakcij realizira na pretežno ruralnih območjih, saj je ponudba primernih zazidljivih zemljišč v največjih mestih razmeroma majhna.

Na praktično vseh obravnavanih območjih je od druge polovice leta 2021 prisoten močan trend upadanja števila transakcij z zemljišči za gradnjo stavb. Z izjemo Ljubljane, kjer je trend, na račun kar 45-odstotnega padca števila transakcij v drugem polletju 2021, ravno obraten.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Ocenjujemo, da je v Ljubljani v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb stagniralo, v primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo večje za 5 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa je bilo manjše za okoli 25 odstotkov.

Na vseh ostalih obravnavanih območjih se je število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v prvem polletju 2023 v primerjavi s prejšnjimi štirimi polletji opazno zmanjšalo. Izjema je Celje, kjer pa so primerjave zaradi absolutno gledano majhnega števila transakcij več ali manj statistične narave.

Po naši oceni se je med obravnavnimi območji v prvem polletju 2023 število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb glede na leto 2022 najbolj zmanjšalo v Mariboru. V primerjavi z drugim polletjem 2022 je bilo manjše za 35 do 40 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 pa za okoli 45 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2021 se je število transakcij najbolj zmanjšalo na Obali, za okoli 50 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2021 pa v Kranju, in sicer kar za okoli 60 odstotkov.

Na pretežno ruralnih območjih je bilo po naši oceni število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb v prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa za okoli 30 odstotkov.

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjski stavb, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2023

| ANALITIČNO OBMOČJE | Velikost vzorca | Cena €/m ² (25. percentil) | Cena €/m ² (mediana) | Cena €/m ² (75. percentil) | Površina zemljišča (mediana) |
|---------------------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| SLOVENIJA | 538 | 32 | 56 | 119 | 830 |
| LJUBLJANA | 18 | 326 | 372 | 418 | 770 |
| SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE | 31 | 183 | 212 | 248 | 770 |
| KRANJ Z OKOLICO | 12 | 171 | 204 | 246 | 610 |
| MARIBOR | 17 | 124 | 133 | 156 | 620 |
| JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE | 36 | 109 | 131 | 205 | 750 |

Po cenah zazidljivih zemljišč tradicionalno močno prednjači Ljubljana, kjer se sklene tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj obstoječih stavb s pripadajočim zemljiščem, ki jih investitorji uporabijo za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb. Cene zazidljivih zemljišč v glavnem mestu dosegajo ali celo presegajo le cene v priobalnih krajih, kjer pa je ponudba majhna in so prodaje zelo redke.

V Ljubljani je bila v prvem polletju 2023 srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb (372 €/m²) za slabih 70 €/m² višja kot eno leto prej. Večina zemljišč se je prodala po cenah med 320 in 420 €/m².

Statistično so bile v prvem polletju 2023 cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v Severni okolici Ljubljane in v Kranju z okolico za okoli 45 odstotkov nižje kot v Ljubljani, v Južni okolici Ljubljane in v Mariboru pa za okoli 65 odstotkov.

Absolutno najvišjo ceno je v prvem polletju 2023 doseglo približno 7.700 m² veliko zazidljivo zemljišče, ki je bilo prodano v Stožicah v Ljubljani za nekaj manj kot 3,1 milijona evrov. Relativno najvišjo ceno pa nekaj manj kot 1.400 m² veliko zemljišče v Portorožu, na katerem sicer stoji kmetijski objekt predviden za rušenje, ki je bilo prodano za 960 €/m².

Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za polletje 2023, GURS

3.3.3 Trg industrijskih nepremičnin, vir: GURS

Površina fonda vseh industrijskih prostorov v Slovenije je 21,4 milijona m², kar predstavlja več kot 10 m² industrijskih prostorov na prebivalca Slovenije. Industrijski prostori so enakomerno razporejeni po celotni Sloveniji; v Ljubljani se nahaja 8 m² industrijskih prostorov na prebivalca, v Mariboru 12,5 m² na prebivalca.

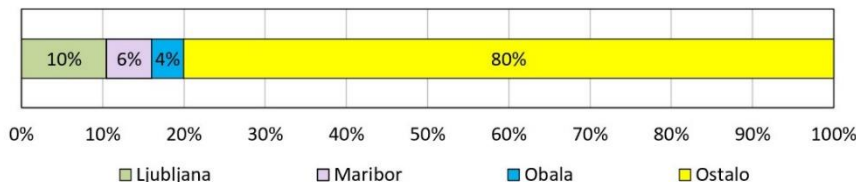
Vir: Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2022, GURS

Površina fonda industrijskih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 30. 5. 2022

| Analitično območje | površina [tisoč m ²] |
|--------------------|----------------------------------|
| Slovenija | 21.384 |
| Ljubljana | 2.241 |

| | |
|---------|--------|
| Maribor | 1.182 |
| Obala | 846 |
| Ostalo | 17.115 |

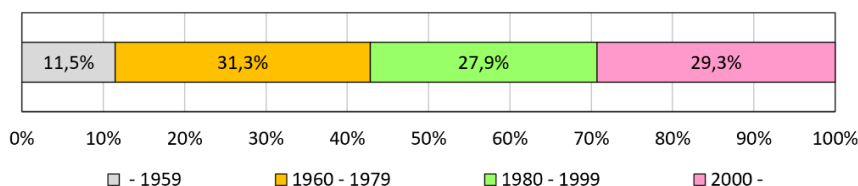
Deleži površin fonda industrijskih prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 30. 5. 2022



Deleži površin fonda industrijskih prostorov po letu zgraditve stavbe, Slovenija, na dan 30. 5. 2022

| Leto zgraditve | delež |
|----------------|--------|
| –1959 | 11,5 % |
| 1960–1979 | 31,3 % |
| 1980–1999 | 27,9 % |
| 2000– | 29,3 % |

Deleži površin fonda industrijskih prostorov po letu zgraditve stavbe, Slovenija, na dan 30. 5. 2022



V Ljubljani je delež industrijskih prostorov razmeroma nizek, kar je posledica pomanjkanja primernih zemljišč oziroma visokih cen stavbnih zemljišč. Proizvodna in skladiščna dejavnost se zato bolj razvija na obrobju mesta Ljubljane (Vodice, Šenčur, Brnik, Grosuplje, Logatec) ter v gospodarskih conah krajev ob avtocestnem križu. Podobno kot trgovski prostori so tudi industrijski prostori relativno enakomerno porazdeljeni po državi.

Skoraj izključno vsi industrijski prostori so ali so bili grajeni za potrebe prvotnega lastnika. Objekti so praviloma zgrajeni po specifičnih zahtevah lastnika uporabnika in zato brez predelave manj primerni za druge uporabnike. Dosežene prodajne cene so posledično pogosto nižje od investicijskih stroškov gradnje – transakcij z industrijskimi nepremičninami pa je relativno malo. Industrijske nepremičnine so izredno raznolike glede na uporabo, opremljenost, velikost funkcionalnega zemljišča, deleža upravnih prostorov, lokacijo itd. Zato je analiza prodajnih cen, najemnin in drugih kazalnikov zelo problematična.

V zadnjih letih opazamo povečano število novogradenj pretežno manjših industrijskih objektov v lokalnih komunalnih conah. Investitorji so predvsem manjša in srednje velika proizvodno-storitvena podjetja, ki gradijo nove objekte zaradi širitve svoje dejavnosti. V zadnjih letih je bilo zgrajenih tudi več večjih proizvodno-logističnih centrov, pretežno v večjih komunalnih conah v bližini Ljubljane ali ob avtocesti (Brnik, Šenčur, Komenda, Letališče Maribor ipd.). Na trgu pa ostaja veliko število neprodanih zastarelih industrijskih objektov iz obdobja pred osamosvojitvijo Slovenije, za katere ni možno najti ustreznega novega lastnika. Veliko takšnih nepremičnin je bilo pred leti prenesenih na Družbo za upravljanje terjatev bank. Povpraševanje

po sodobnih skladiščnih prostorih v bližini Ljubljane ali v bližini avtocestnega priključka ostaja veliko. Po takšnih prostorih povprašujejo pretežno logistična podjetja, tako slovenska kot tudi tuja.

Prodajne cene in najemnine:

Mediana prodajne cene industrijskih prostorov v letu 2022 v Sloveniji je 384 EUR/m², v Ljubljani 636 EUR/m² in v Mariboru 328 EUR/m². Na Obali je premalo prodajnih poslov z industrijskimi nepremičninami, zato ocene prodajnih cen ni možno podati. Raztros prodajnih cen je zelo velik. V Sloveniji je razpon prodajnih cen (1. in 3. kvartil) med 222 in 640 EUR/m². Mediana prodane površine je 470 m², mediana letnika izgradnje pa je 1979. Velikost vzorca je zelo majhna, izračunane vrednosti so zato dokaj nezanesljive.

Ker se večina industrijskih nepremičnin gradi po meri lastnika oziroma uporabnika in ne za trg, obstaja pomembna korelacija med stroški gradnje in prodajnimi cenami industrijskih nepremičnin. Zaradi inflacije oziroma občutnega povečanja gradbenih stroškov lahko z zamikom pričakujemo tudi višje cene industrijskih nepremičnin.

Prodajne cene in lastnosti prodanih industrijskih prostorov na trgu, po izbranih analitičnih območjih za leta 2020 do 2022

| Prodajne cene | | | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------|------------------|----------------|--------------|------------|------------|
| SLOVENIJA | Velikost vzorca | | 60 | 64 | 66 |
| Prodajne cene | €/m ² | 1. kvartil | 189 | 204 | 222 |
| | | mediana | 338 | 340 | 384 |
| | | 3. kvartil | 522 | 525 | 640 |
| Površina | m ² | mediana | 503 | 624 | 470 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1973 | 1974 | 1979 |
| LJUBLJANA | Velikost vzorca | | 8 | 6 | 6 |
| Prodajne cene | €/m ² | 1. kvartil | 382 | 542 | 425 |
| | | mediana | 518 | 790 | 636 |
| | | 3. kvartil | 678 | 1.029 | 999 |
| Površina | m ² | mediana | 719 | 297 | 290 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1978 | 1966 | 1986 |
| MARIBOR | Velikost vzorca | | 1 | 11 | 7 |
| Prodajne cene | €/m ² | 1. kvartil | 159 | 143 | 232 |
| | | mediana | 159 | 517 | 328 |
| | | 3. kvartil | 159 | 650 | 526 |
| Površina | m ² | mediana | 220 | 873 | 733 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1937 | 1974 | 1990 |
| OBALA | Velikost vzorca | | 3 | 1 | 1 |
| Prodajne cene | €/m ² | 1. kvartil | 1.014 | 229 | 932 |
| | | mediana | 1.054 | 229 | 932 |
| | | 3. kvartil | 1.115 | 229 | 932 |
| Površina | m ² | mediana | 162 | 4.120 | 295 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1990 | 1980 | 1960 |

Mediana mesečne najemnine industrijskih prostorov v letu 2022 v Sloveniji je 4,5 EUR/m², v Ljubljani 6,0 EUR/m², v Mariboru 2,9 EUR/m² in na Obali 6,0 EUR/m². Pri tem je raztros mesečnih najemnin zelo velik: v Sloveniji je razpon najemnin (1. in 3. kvartil) med 2,9 in 6,0 EUR/m². Tudi pri oddaji industrijskih prostorov gre pretežno za transakcije z manjšimi

površinami (mediana 205 m² in letnika izgradnje 1970). Zaradi majhnega vzorca indeksi rasti cen in najemnin niso bili izračunani, je pa na vseh obravnavanih območjih zaznано povešanje najemnin.

Mesečne najemnine in lastnosti oddanih industrijskih prostorov na trgu, po izbranih analitičnih območjih za leta 2020 do 2022

| Mesečne najemnine | | | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------|------------------|----------------|------------|------------|------------|
| SLOVENIJA | Velikost vzorca | | 380 | 346 | 310 |
| Mesečna najemnina | €/m ² | 1. kvartil | 2,3 | 2,8 | 2,9 |
| | | mediana | 3,5 | 4,1 | 4,5 |
| | | 3. kvartil | 5,2 | 5,7 | 6,0 |
| Površina | m ² | mediana | 195 | 160 | 205 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1973 | 1977 | 1970 |
| LJUBLJANA | Velikost vzorca | | 75 | 85 | 90 |
| Mesečna najemnina | €/m ² | 1. kvartil | 4,1 | 4,6 | 5,4 |
| | | mediana | 5,4 | 5,5 | 6,0 |
| | | 3. kvartil | 7,1 | 7,1 | 7,1 |
| Površina | m ² | mediana | 139 | 123 | 119 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1970 | 1979 | 1970 |
| MARIBOR | Velikost vzorca | | 41 | 27 | 34 |
| Mesečna najemnina | €/m ² | 1. kvartil | 1,9 | 2,0 | 1,8 |
| | | mediana | 2,5 | 2,6 | 2,9 |
| | | 3. kvartil | 3,0 | 3,5 | 3,4 |
| Površina | m ² | mediana | 530 | 330 | 553 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1960 | 1960 | 1960 |
| OBALA | Velikost vzorca | | 8 | 7 | 3 |
| Mesečna najemnina | €/m ² | 1. kvartil | 5,4 | 3,7 | 4,9 |
| | | mediana | 5,8 | 5,6 | 6,0 |
| | | 3. kvartil | 7,2 | 7,2 | 8,1 |
| Površina | m ² | mediana | 247 | 75 | 383 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1980 | 1980 | 1987 |

Srednji množitelji za Slovenijo za industrijske prostore so med 7 in 8. Množitelji industrijskih prostorov so nižji od množiteljev za pisarniške in trgovske prostore, kar nakazuje na višje tveganje industrijskih nepremičnin. Raztros izračunanih vrednosti množiteljev v različnih letih in območjih je razmeroma velik, kar je posledica majhnega števila poslov. Izračunani množitelji za posamezna območja so zato dokaj nezanesljivi.

Množitelji industrijskih prostorov po izbranih analitičnih območjih za leta 2020 do 2022

| Množitelji | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------|------|------|------|
| Slovenija | 8,1 | 6,9 | 7,1 |
| Ljubljana | 8,0 | 12,0 | 8,9 |

3.3.4 Trg pisarniških prostorov, vir: GURS

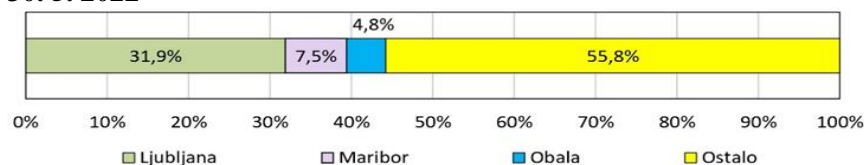
Površina fonda vseh pisarniških prostorov v Slovenije je 9 milijonov m² ali 4,3 m² pisarniških prostorov na prebivalca Slovenije. Največji del pisarniških prostorov je v Ljubljani, kar 32 %

ali skoraj 2,9 milijona m² oziroma več kot 10 m² na prebivalca. V Mariboru, za primerjavo, je na voljo 7 m² pisarniških prostorov na prebivalca.

Površina fonda pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 30. 5. 2022

| Analitično območje | površina [tisoč m ²] |
|--------------------|----------------------------------|
| Slovenija | 9.009 |
| Ljubljana | 2.871 |
| Maribor | 680 |
| Obala | 434 |
| Ostalo | 5.024 |

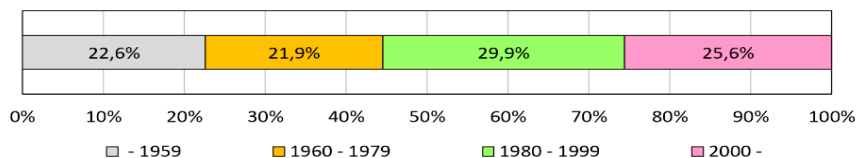
Deleži površin fonda pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 30. 5. 2022



Deleži površin fonda pisarniških prostorov po letu zgraditve stavbe, Slovenija, na dan 30. 5. 2022

| Leto zgraditve | delež |
|----------------|--------|
| -1959 | 22,6 % |
| 1960-1979 | 21,9 % |
| 1980-1999 | 29,9 % |
| 2000- | 25,6 % |

Deleži površin fonda pisarniških prostorov po letu zgraditve stavbe, Slovenija, na dan 30. 5. 2022



Vsako leto se po naši oceni v Sloveniji v povprečju zgradi okoli 100.000 m² novih pisarniških površin ali dober odstotek celotnega fonda. Večina večjih upravnih stavb je bilo zgrajenih v času pred osamosvojitvijo Slovenije leta 1991 za potrebe takratnih velikih družbenih podjetij. Velik del teh družb danes posluje v manjšem obsegu ali ne obstajajo več, pisarniški prostori pa so se praviloma po delih prodali novoustanovljenim podjetjem. Lastništvo večine večjih starejših upravnih stavb je zato razdrobljeno, kar povzroča težave pri upravljanju teh stavb. Tudi novejši pisarniški objekti, zgrajeni po letu 1990, so bili pogosto prodani po delih, delno za lastno uporabo ali kot naložbo za oddajanje v najem manjšim družbam. Najemne pogodbe so sklenjene večinoma za krajši čas (pod 5 let) ali za nedoločen čas s kratkimi odpovednimi roki. Podatki o nezasedenosti pisarniških prostorov niso na voljo in niso znani, je pa nezasedenost bistveno višja v starejših objektih. Trg pisarniških prostorov je razdrobljen in nepregleden. Lastništvo je razdrobljeno, večinoma v lasti slovenskih pravnih in fizičnih oseb, tujega lastništva skoraj ni. Zelo malo pisarniških prostorov je v lasti nepremičninskih skladov. Le-ti namreč iščejo pisarniške objekte oddane v dolgoročni najem najemnikom z dobro boniteto, takšnih objektov pa je zelo malo. Pomemben lastnik/najemnik je državna uprava, ki se je po osamosvojitvi Slovenije močno razširila. Pomembni najemniki so bila tudi tuja

podjetja, ki so pisarniške prostore skoraj vedno najemala. Po finančni krizi leta 2008 pa je veliko teh tujih družb zmanjšalo ali prekinilo poslovanje v Sloveniji.

Novih sodobnih večjih pisarniških objektov v Sloveniji primanjkuje, predvsem zaradi težav pri iskanju večjih najemnikov z dobro boniteto. Investitorji se raje odločajo za naložbe v bolj donosne, manj tvegane in lažje prodajljive stanovanjske nepremičnine. Novi projekti pisarniških objektov za trg (namenjenih oddajanju) so skoraj izključno omejeni na glavno mesto, kjer je povpraševanje največje. V prihodnjih letih je v Ljubljani predvidena gradnja več novih sodobnih pisarniških objektov (ob glavni železniški postaji, na Gosposvetski cesti). V času pandemije covid19 se je povpraševanje po pisarniških prostorih zaradi dela od doma zmanjšalo – zmanjšalo se je predvsem število transakcij. Vendar ni znakov, da bi imela pandemija dolgoročne negativne posledice na trg pisarniških prostorov.

Mesečne najemnine in lastnosti oddanih pisarniških prostorov na trgu, po izbranih analitičnih območjih za leta 2020 do 2022

| Mesečne najemnine | | | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------|-----------------|----------------|-------------|-------------|-------------|
| SLOVENIJA | Velikost vzorca | | 1.434 | 1.231 | 989 |
| Mesečna najemnina | €/m2 | 1. kvartil | 6,3 | 6,6 | 7,4 |
| | | mediana | 8,6 | 8,5 | 9,5 |
| | | 3. kvartil | 10,9 | 11,0 | 11,5 |
| Površina | m2 | mediana | 30 | 31 | 32 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1980 | 1980 | 1980 |
| LJUBLJANA | Velikost vzorca | | 650 | 570 | 425 |
| Mesečna najemnina | €/m2 | 1. kvartil | 8,0 | 8,0 | 8,8 |
| | | mediana | 9,9 | 9,6 | 10,0 |
| | | 3. kvartil | 12,1 | 12,0 | 13,0 |
| Površina | m2 | mediana | 34 | 37 | 40 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1980 | 1980 | 1980 |
| LJUBLJANA CENTER | Velikost vzorca | | 83 | 98 | 70 |
| Mesečna najemnina | €/m2 | 1. kvartil | 9,0 | 9,2 | 9,2 |
| | | mediana | 11,0 | 11,0 | 12,7 |
| | | 3. kvartil | 14,0 | 14,1 | 15,0 |
| Površina | m2 | mediana | 29 | 41 | 35 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1870 | 1870 | 1886 |
| MARIBOR | Velikost vzorca | | 93 | 79 | 137 |
| Mesečna najemnina | €/m2 | 1. kvartil | 4,9 | 5,0 | 8,0* |
| | | mediana | 7,9 | 7,6 | 9,5* |
| | | 3. kvartil | 10,0 | 10,0 | 9,5* |
| Površina | m2 | mediana | 22 | 30 | 22 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1977 | 1965 | 1960 |
| OBALA | Velikost vzorca | | 100 | 82 | 80 |
| Mesečna najemnina | €/m2 | 1. kvartil | 7,8 | 8,0 | 9,5 |
| | | mediana | 10,0 | 9,5 | 11,2 |
| | | 3. kvartil | 10,9 | 10,3 | 15,0 |
| Površina | m2 | mediana | 30 | 32 | 30 |
| Leto zgraditve | leto | mediana | 1980 | 1979 | 1980 |

3.4 NAPOVEDI GOSPODARSKIH GIBANJ (UMAR, JANUAR 2024)

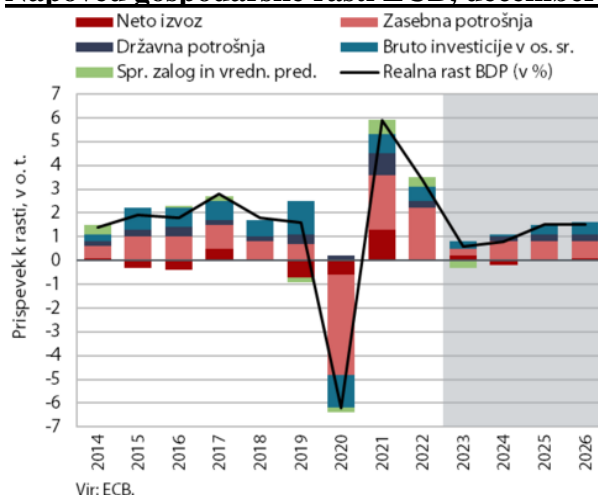
Sestavljeni kazalnik PMI za evrsko območje, december 2023

Kazalniki razpoloženja za evrsko območje nakazujejo, da je dinamika gospodarske aktivnosti v lanskem zadnjem četrtletju ostala šibka. Vrednost sestavljenega kazalnika vodij nabave (PMI) za evrsko območje se je, po oktobrskem upadu na najnižjo raven v zadnjih treh letih, novembra nekoliko izboljšala in decembra ostala nespremenjena (47,6). Oba kazalnika, ki ga sestavljata (za predelovalne dejavnosti in storitve), sta ostala manjša od 50 (prag med rastjo in krčenjem aktivnosti). Vrednost kazalnika gospodarske klime (ESI) za evrsko območje, ki je od julija 2022 pod dolgoletnim povprečjem, se je decembra okrepila, zaupanje se je izboljšalo v vseh dejavnostih in med potrošniki. Decembra je bila vrednost kazalnika gospodarske klime podobna kot pred letom, zaupanje je bilo precej višje med potrošniki, precej nižje pa v predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu. Anketni kazalniki tako nakazujejo, da je aktivnost v lanskem zadnjem četrtletju verjetno začela okrevati, a je ostala šibka.

Vir: UMAR, 2024



Napoved gospodarske rasti ECB, december 2023



Podobno kot kažejo predhodne napovedi nekaterih drugih mednarodnih institucij, tudi ECB v decembrski napovedi pričakuje, da se bo gospodarska aktivnost evrskega območja v prihodnjih četrtletjih postopoma nekoliko okrepila. BDP evrskega območja se je v lanskem tretjem četrtletju zaradi negativnega prispevka zalog skrčil za 0,1 %, anketni kazalniki

pa tudi za zadnje četrletje nakazujejo šibko aktivnost. Nekatere mednarodne institucije (ECB, EK) v zadnjih napovedih ocenjujejo, da je aktivnost v zadnjem lanskem četrletju začela okrevati, postopno zviševanje rasti pa naj bi se v prihodnjih četrletjih nadaljevalo. Rast BDP naj bi se letos in prihodnje leto zvišala predvsem ob krepitvi zasebne potrošnje, ki jo bodo podpirali višje zaupanje, nizka brezposelnost in rast plač ter nadaljnje zniževanje inflacije. Zaostreni pogoji financiranja naj bi še naprej zavirali rast, se bo pa ta vpliv postopno zmanjševal. ECB ocenjuje, da se je BDP evrskega območja leta 2023 zvišal za 0,6 %, za leti 2024 in 2025 pa v osnovnem scenariju napoveduje nekoliko višjo rast, in sicer 0,8 % oz. 1,5 %. Napoved spremlja velika negotovost, ki je povezana predvsem z morebitno zaostritvijo konflikta na Bližnjem vzhodu, kar bi na evrsko gospodarstvo negativno vplivalo zlasti z višjimi cenami energentov in povečano negotovostjo. Po alternativnem scenariju ECB bi bila v tem primeru gospodarska rast evrskega območja v letu 2024 za 0,7 o. t., v letu 2025 pa za 0,3 o. t. nižja kot v osnovnem scenariju.

Vir: UMAR, 2024

Vrednost davčno potrjenih računov – nominalno, december 2023

Nominalna vrednost davčno potrjenih računov je bila decembra 2023 medletno višja za 4 %. Medletna rast skupne prodaje je bila, ob dveh delovnih dneh manj kot decembra 2022, podobna novembrski. Nižja kot v preteklih treh mesecih je bila rast prodaje v trgovini, kjer je bilo izdanih za skoraj 80 % skupne vrednosti davčno potrjenih računov (3 %, novembra 5 %, oktobra pa 7 %). Rast je bila nižja v vseh treh glavnih trgovskih panogah; v trgovini na drobno je bila 3-odstotna, v trgovini z motornimi vozili 11-odstotna, v trgovini na debelo pa je bila prodaja medletno nižja za 3 %. Okrepila pa se je medletna rast prodaje v gostinstvu in v nekaterih kulturnih, razvedrilnih in športnih storitvah ter igrah na srečo (skupaj v gostinstvu in v drugih storitvenih dejavnostih z 8 % na 12 %).

Vir: UMAR, 2024



Vir: FURS, preračuni UMAR.

Aktivnost v gradbeništvu, november 2023

Gradbena aktivnost je po podatkih o vrednosti opravljenih gradbenih del novembra lani ostala enaka kot mesec pred tem, a bila višja kot leto prej. Po visoki rasti vrednosti opravljenih gradbenih del v začetku leta je aktivnost v naslednjih mesecih močno nihala, v zadnjih dveh mesecih pa je bila nekoliko nižja kot v začetku leta. Skupno je bila vrednost del v prvih enajstih mesecih lani za 20 % višja kot v enakem obdobju 2022. Aktivnost je bila v tej primerjavi višja v vseh treh segmentih, ki jih spremlja statistika: v specializiranih gradbenih delih za 32 %, v gradnji inženirskih objektov za 21 % in v gradnji stavb za 11 %. Nekateri drugi podatki kažejo na znatno nižjo rast aktivnosti v gradbeništvu. Po podatkih DDV

je bila v prvih enajstih mesecih lani aktivnost podjetij iz dejavnosti gradbeništva za 11 % višja kot predlani. Razlika v rasti aktivnosti glede na podatke o vrednosti opravljenih gradbenih del je znašala 9 o. t.

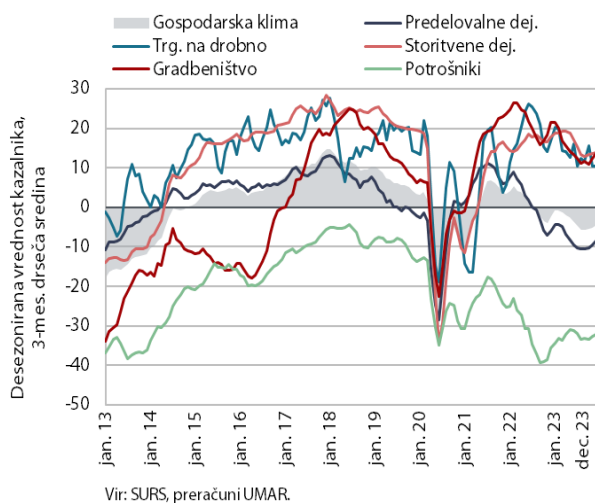
Vir: UMAR, 2024



Gospodarska klima, december 2023

Vrednost kazalnika gospodarske klime se je decembra lani na mesečni ravni še zvišala, a je bila še vedno nižja kot leto prej. V primerjavi z mesecem prej se je zaupanje zvišalo v trgovini na drobno, nekoliko tudi v gradbeništvu, predelovalnih dejavnostih in med potrošniki, v storitvenih dejavnostih pa je ostalo enako. V primerjavi z decembrom 2022 je bilo zaupanje nižje v vseh dejavnostih, z izjemo potrošnikov, kjer je ostalo enako (leta 2022 se je precej znižalo zaradi nižje kupne moči kot posledice višanja cen). V povprečju leta 2023 je bilo v primerjavi z letom prej malenkost višje le med potrošniki, vendar je tu še vedno najbolj zaostajalo za dolgoletnim povprečjem. Precej pod dolgoletnim povprečjem je bilo tudi zaupanje v predelovalnih dejavnostih. Zaupanje v trgovini na drobno in storitvenih dejavnostih je v povprečju leta 2023 vrednost dolgoletnega povprečja nekoliko preseгло, zaupanje v gradbeništvu pa je bilo že precej nad njim.

Vir: UMAR, 2024



Nepremičnine, 3. četrletje 2023

V tretjem četrletju lani se je ob nadaljnjem upadu skupnega prometa rast cen stanovanjskih nepremičnin še umirila. V primerjavi z drugim četrletjem so bile cene višje

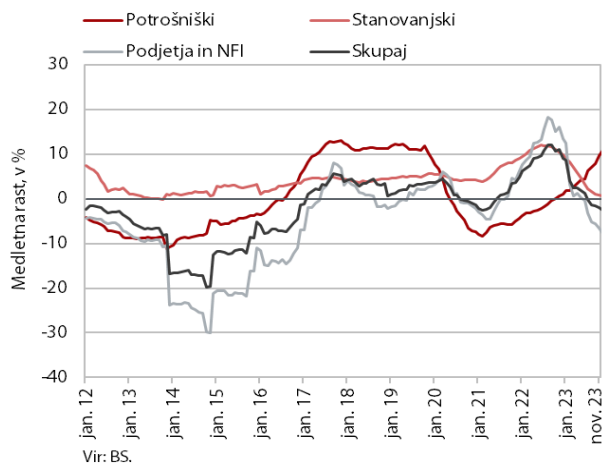
za 0,7 %, v primerjavi s tretjim četrtletjem leta 2022 pa za 5,7 %. Medčetrtna rast je bila posledica relativno visoke rasti cen novih stanovanjskih nepremičnin (11,5 %), pri katerih se je število prodaj v tretjem četrtletju okrepilo na 4 % vseh transakcij. Prvič po zadnjem četrtletju leta 2019 pa so se tekoče zmanjšale cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin (za 0,2 %); nadalje se je zmanjšalo tudi število njihovih prodaj. Skupno je bilo prodanih 2.397 stanovanjskih nepremičnin, kar je za več kot petino manj kot v tretjem četrtletju leta 2022 in najmanj po drugem četrtletju leta 2020, ko so na število transakcij močno vplivale omejitve pri poslovanju zaradi epidemije.

Vir: UMAR, 2024

Rast kreditov domačim nebančnim sektorjem, november 2023

Medletno zniževanje obsega kreditov domačim nebančnim sektorjem se je nadaljevalo tudi novembra lani (–2,5 %). Obseg kreditov podjetjem in NFI se ob umirjanju gospodarske aktivnosti in višjih obrestnih merah tekoče še naprej krči in je bil medletno nižji že za 7,8 %, kar je največji medletni padec po novembru 2016. Medletna rast kreditov gospodinjstvom (3,6 %) pa se je novembra ob rasti potrošniških in ostalih posojil (negativnih stanj na računih) nekoliko okrepila. Ocenjujemo, da je to poleg znižanja meje kreditne sposobnosti v začetku druge polovice preteklega leta lahko v določeni meri povezano tudi z okrevanjem potrošnje, ki ga nakazujejo kazalniki za zadnje četrtletje preteklega leta. Še naprej pa se upočasnjuje rast stanovanjskih posojil, ki so bila novembra medletno višja le še za 0,7 %. Medletna rast depozitov domačih nebančnih sektorjev se je novembra znižala pod 4 %. Postopoma se izboljšuje njihova ročnostna struktura. Vloge čez noč, ki sicer še vedno predstavljajo približno 80 % vseh vlog (konec leta 2022 skoraj 85 %), so se tako medletno znižale za 1,7 %, ob višjih depozitnih obrestnih merah pa so se vezane vloge povečale za nekoliko več kot tretjino. Kakovost bančne aktive ostaja dobra, delež nedonosnih terjatev pa se ohranja na 1 %.

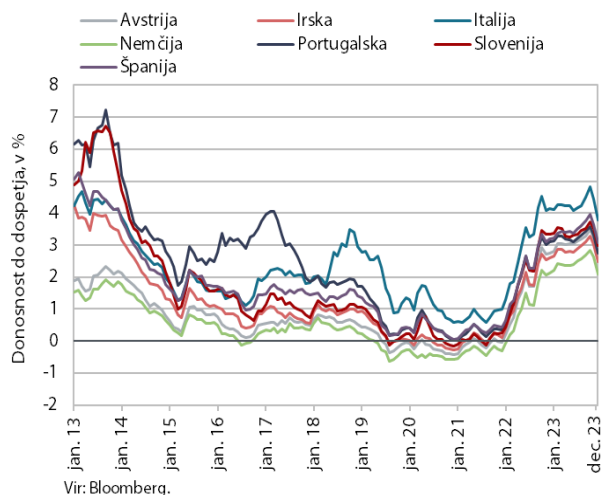
Vir: UMAR, 2024



Obveznice, 4. četrtletje 2023

Donosnosti do dospelja državnih obveznic držav članic evrskega območja so se v zadnjem četrtletju lani znižale. V oktobru so se donosnosti sicer še krepile, z umirjanjem inflacije in pričakovanim prenehanjem dvigovanja obrestnih mer ECB pa so se pričele zniževati. Najizraziteje decembra, ko se je donosnost do dospelja slovenske obveznice prvič po septembru 2022 spustila pod 3 %. V zadnjem četrtletju lani se je ta donosnost glede na predhodno četrtletje znižala za 4 b. t., na 3,41 %. Razmik do nemške obveznice pa se je v primerjavi s predhodnim četrtletjem v enaki meri povešal in znašal 89 b. t., kar je za dobro četrtno manj kot v primerljivem obdobju leto prej.

Vir: UMAR, 2024



Vir: UMAR, 2024

3.5 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.

3.6 ANALIZA MIKROLOKACIJE

Ocenjevani večstanovanjski objekt se nahaja v občini Gornji Grad. Na osnovi vašega naročila sem ocenila vrednost popolne lastninske pravice na nepremičnini, ki v naravi predstavlja stanovanje – trisobno ID znak 942 114 10 (k.o. Gornji Grad – 942), ki se nahaja v tretji etaži v večstanovanjskem objektu, na naslovu Novo naselje 2, 3342 Gornji Grad. Objekt je bil zgrajen leta 1980, ima urejen katastrski vpis in etažno lastnino. Dostop do večstanovanjskega objekta je urejen po parc. št. 171/8, k.o. Gornji Grad (942), v lasti Občine Gornji Grad. V neposredni

bližini se nahaja vsa potrebna prometna, energetska, komunalna in javna infrastruktura. Mikrolokacija za stanovanja je ugodna.



Vir: google maps

3.7 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 z večstanovanjskim 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.

3.8 OPIS NEPREMIČNINE

Na osnovi vašega naročila sem ocenila vrednost popolne lastninske pravice na nepremičnini, ki v naravi predstavlja trisobno stanovanje ID znak 942 114 10 (k.o. Gornji Grad – 942), ki se nahaja v tretji etaži v večstanovanjskem objektu, na naslovu Novo naselje 2, 3342 Gornji Grad. Objekt je bil zgrajen leta 1980, ima urejen katastrski vpis in etažno lastnino. Dostop do večstanovanjskega objekta je urejen po parc. št. 171/8, k.o. Gornji Grad (942), v lasti Občine 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 (obstoj pravnega dejstva prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladne uporabe objekta tako, da preveri, ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba prepovedi zaradi nedovoljenega objekta ali neskladne uporabe objekta v zemljiški knjigi). Menim, da je obravnavani večstanovanjski objekt zgrajen v skladu z urbanističnimi predpisi.

Konstrukcija in obdelave objekta:

Objekt je bil zgrajen leta 1980 in obsega klet, pritličje, nadstropje in mansardo. Po konstrukciji je objekt masivna zgradba, normalne opečne gradnje. Temelji so armiranobetonski. Streha je dvokapnica, z opečno kritino in pločevinastimi kleparskimi izdelki. Kritina je bila obnovljena. Fasada objekta je ometana, brez toplotne izolacije. Vhodna vrata večstanovanjskega objekta so v aluminijasti izvedbi.

Stanovanje – trisobno stanovanje:

Predmet ocenjevanja vrednosti je stanovanje v tretji etaži. Vhodna vrata stanovanja so klasična lesena. Okna so lesene izvedbe, zastekljena s termopan steklom, opremljena s senčili. Notranje stene so kitane in beljene. V kopalnici so stene obložene s stensko keramiko. Finalni tlaki so laminat in keramika.

Instalacije:

V stanovanjih so izvedene za stanovanje predpisane elektro in vodovodne instalacije. Vsako stanovanje ima individualne števec za energente. Prezračevanje je naravno preko okenskih in vratnih odprtin. Stanovanje je ogrevano, preko centralne peči - peleti, grelna telesa so radiatorji.

Vzdrževanost objekta / stanovanja:

Objekt in stanovanje je dobro vzdrževano. Objekt je stabilen, brez vidnih napak in poškodb. Obnove:

Stanovanje 10:

- Menjava oken 2013
- Menjava radiatorjev 2013
- Komplet obnova kopalnice/sanitarij 2013
- Pleskarska dela komplet 2013
- Menjava talnih oblog dnevna soba, kuhinja, hodnik (laminat) 2015
- Menjava balkonskih oken/vrat 2017
- Izoliranje (z notranje strani) zunanjih sten v dnevni sobi in jedilnici/kuhinji (Knauf + Sky tech folija 0,016W/mK) 2017
- Menjava vhodnih vrat 2018

Izmere:

Izmere so povzete iz GURS-a:

| K.O. GORNJI GRAD (942) | | | | | |
|-------------------------------|----------------|------------------|-------------------------------------|--|---|
| nepremičnina | ID znak | št. etaže | naslov | uporabna površina (m²) | neto tlorisna površina (m²) |
| stanovanje | 942 114 10 | 3 | Novo naselje 2, 3342 Gornji Grad | 66,4 | 72,60 |

Fotografije:

Večstanovanjski objekt:



Notranjost stanovanja – ID znak 942 114 10:



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.

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

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.

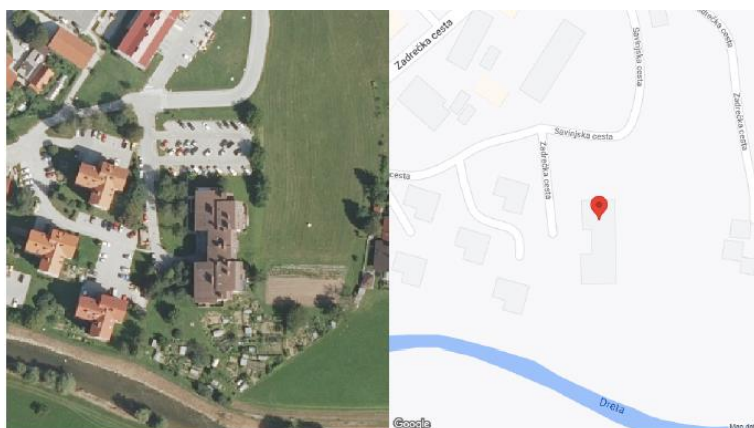
Analizirati je potrebno trg nepremičnin v okolici, ugotoviti prodaje podobnih premoženj, preveriti podatke, če ustrezajo za primerjavo ocenjevanim premoženjem ter izvesti prilagoditve.

4.3.1 Analiza realiziranih transakcij s primerljivimi nepremičninami

Iz baze podatkov (Trgnepremičnin) analiziram realizirane transakcije s primerljivimi stanovanji v okolici, v letu 2022 - 2023:

Transakcije s primerljivimi stanovanji:

Nepremičnina #A: ID posla: 743488, realizirana transakcija dne 10.05.2023; stanovanje ID znak 936 402 14, k.o. Prihova, na naslovu: Zadrecka cesta 9, Nazarje, leto izgradnje objekta: 1984, neto tlorisna površina: 63,80 m², prodajna cena: 80.000 € brez DDV, oziroma 1.254 €/m² NTP



Vir: Geodetski inštitut Slovenije in Google maps

Nepremičnina #B: ID posla: 740607, realizirana transakcija dne 28.04.2023; stanovanje ID znak 936 519 8, k.o. Prihova, na naslovu: Zadrebčka cesta 31, Nazarje, leto izgradnje objekta: 1958, neto tlorisna površina: 72,80 m², prodajna cena: 93.000 € brez DDV, oziroma 1.277 €/m² NTP



Vir: Geodetski inštitut Slovenije in Google maps

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

4.3.3 Ocena tržne vrednosti – stanovanje: ID znak 942 114 10

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 ocenjewane nepremičnine.

| | OCEN. NEP. | ID POSLA: 743488, PRIMERLJIVA NEP. A | | ID POSLA: 740607, PRIMERLJIVA NEP. B | |
|---|-----------------|---|------------------------------|---|------------------------------|
| | | | PRIL. (€/M ²) | | PRIL. (€/M ²) |
| Prodajna cena (v EUR) | ? | 80.000 | | 93.000 | |
| Indikativna cena na m ² NTP (v EUR) | ? | 1.254 | | 1.277 | |
| SESTAVINE PRIMERJAVE | | | | | |
| Obseg prenesenih pravic na nepremičnini | v celoti | enak | 0 | enak | 0 |
| Prodajni pogoji | običajni | 0 | 0 | običajni | 0 |
| Pogoji financiranja | običajni | običajni | 0 | običajni | 0 |
| Izdatki, zabeleženi takoj po nakupu | ne | ne | 0 | ne | 0 |
| Tržni pogoji (datum transakcije) | 15.02.24 | 10.05.23 | 0 | 28.04.23 | 0 |

| | | | | | |
|------------------------------------|------------|------------|----------------------|------------|----------------------|
| Vmesna pril. EUR/m ² | | | 0 | | 0 |
| Vmesna pril. m2 NTP | | 1.254 | | 1.277 | |
| | | | PRIL. (%) | | PRIL. (%) |
| Makrolokacija | ugodna | enaka | 0 | enaka | 0 |
| Mikrolokacija | ugodna | boljša | -10 | boljša | -10 |
| Fizične značilnosti: | | | | | |
| Namembnost | stanovanje | enako | 0 | enako | 0 |
| *Neto florisna površina | 72,60 | 63,80 | 0 | 72,80 | 0 |
| Starost objekta | 1980 | 1984 | 0 | 1958 | 0 |
| *Kakovost | dobra | podobna | 0 | podobna | 0 |
| *Stanje prostorov | dobro | boljše | -5 | boljše | -5 |
| *Etaža | 4 | nadstropje | 0 | nadstropje | 0 |
| Dostop | urejen | podoben | 0 | podoben | 0 |
| Parkirne površine | urejene | enako | 0 | enako | 0 |
| Premične sestavine pri prodaji | ne | ne | 0 | ne | 0 |
| Ponudba/prodaja | | prodaja | 0 | prodaja | 0 |
| Končna prilagoditev | | | -15 | | -15 |
| Indikativna cena na m2 NTP (v EUR) | | 1.066 | | 1.086 | |

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

| nepremičnina | ID znak | NT površina | ocenjena vrednost na 1m ² NTP | ocenjena vrednost | ocenjena vrednost (zaokroženo) |
|---------------|------------|-------------|--|-------------------|--------------------------------|
| stanovanje | 942 114 10 | 72,60 | 1.0761 € | 78.118 € | 78.000 € |
| skupaj | | | | 78.118 € | 78.000 € |

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 boljši lokaciji, kot ocenjevana nepremičnina, zato izvedem prilagoditev za -10%.

- *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.
- *Etaža*: ocenjevano in primerljive nepremičnine se nahajajo v primerljivih etažah, zato prilagoditev ni potrebna.
- *Parkiranje / dostop* : 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 ocenjevane 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) ID 942 114 10 | 78.000 € |
|---|-----------------|

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 nepremičnini, ki v naravi predstavlja:

- stanovanje – trisobno ID znak 942 114 10 (k.o. Gornji Grad – 942), ki se nahaja v tretji etaži v večstanovanjskem objektu,

na naslovu Novo naselje 2, 3342 Gornji Grad. Objekt je bil zgrajen leta 1980, ima urejen katastrski vpis in etažno lastnino. Dostop do večstanovanjskega objekta je urejen po parc. št. 171/8, k.o. Gornji Grad (942), v lasti Občine Gornji Grad.

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 15.02.2024, pridobila in analizirala sem razpoložljive in ustrezne podatke ter ocenila vrednost pravice na nepremičnini v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022).

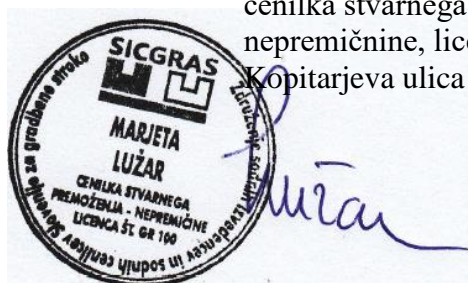
Ocenjena vrednost popolne lastninske pravice na nepremičnini, ki v naravi predstavlja trisobno stanovanje ID znak 942 114 10 (k.o. Gornji Grad – 942), v tretji etaži v večstanovanjskem objektu na naslovu Novo naselje 2, 3342 Gornji Grad - ki je IZHODIŠČNA OZIROMA IZKLICNA VREDNOST PRI IZVEDBI PRODAJE 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 15.02.2024 (zaokroženo):

78.000 €

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

Celje, 19.02.2024

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 moje storitve 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, 19.02.2024

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



7 PRILOGE

Priložene priloge:

- zemljiškoknjižni izpisek.



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
 čas izdelave izpisa: 15.2.2024 - 17:01:01

Nepremičnina

tip nepremičnine: 3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka: 2 - kataster stavb
ID znak: del stavbe 942-114-10
katastrska občina 942 GORNJI GRAD **stavba 114 del stavbe 10** (ID 5684320)
vrsta: 6 - glej opis
opis: se vpiše stanovanjski del št. 10 v izmeri 72,63 m² na naslovu Novo naselje 2, Gornji Grad, z ident. št. stavbe 114.ES, stoječa na parceli 167/5 in 170/3 k.o. Gornji Grad.
 Na podlagi Akta o oblikovanju etažne lastnine 18.2.2010, Sklep GURS OGU Mozirke št. 02132-00066/2009-2 z dne 26.11.2009 in Sklep GURS OGU Mozirke št. 02132-00066/2009-2 z dne 26.11.2009
naslov: stanovanjski del, Novo naselje 2 3342 Gornji Grad

Plombe:

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

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni 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).

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

- | | |
|-------------------|---|
| 1. vrsta pravice: | 105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini |
| delež: | 1484/10000 |
| na nepremičnini: | katastrska občina 942 GORNJI GRAD stavba 114 (ID 5391161) |
| ID pravice | 10155402 |
| 2. vrsta pravice: | 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini |
| delež: | 1484/10000 |
| na nepremičnini: | katastrska občina 942 GORNJI GRAD stavba 114 del stavbe 12 (ID 5684354) |
| ID pravice | 10734584 |
| 3. vrsta pravice: | 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini |
| delež: | 718/10000 |
| na nepremičnini: | katastrska občina 942 GORNJI GRAD parcela 170/3 (ID 3883641) |
| ID pravice | 10353119 |
| 4. vrsta pravice: | 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini |
| delež: | 718/10000 |
| na nepremičnini: | katastrska občina 942 GORNJI GRAD parcela 167/5 (ID 3883642) |
| ID pravice | 10353099 |
| 5. vrsta pravice: | 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini |
| delež: | 1484/10000 |
| na nepremičnini: | katastrska občina 942 GORNJI GRAD stavba 114 del stavbe 13 (ID 5684355) |
| ID pravice | 10734594 |
| 6. vrsta pravice: | 106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini |
| delež: | 1484/10000 |



| | |
|------------------|---|
| na nepremičnini: | katastrska občina 942 GORNJI GRAD stavba 114 del stavbe 11 (ID 5684353) |
| ID pravice | 10734574 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

| | |
|--|---------------------------------------|
| ID osnovnega položaja: | 9745986 |
| vrsta osnovnega položaja: | 101 - vknjižena lastninska pravica |
| delež: | 1/1 |
| imetnik: | |
| 1. matična številka: | 5883776000 |
| firma / naziv: | OBČINA GORNJI GRAD |
| naslov: | Kocbekova cesta 023, 3342 Gornji Grad |
| omejitve: | |
| <i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i> | |