

OCENJEVALNO POROČILO VREDNOTENJA

STANOVANJE

na naslovu Ozka ulica 3, Celje

v katastrski občini 1077 Celje, številka stavbe 1599, posamezni del stavbe številka 1



Naročnik cenitve: Alenka Pečnik
Ozka ulica 3
3000 Celje

Ocenjevalec vrednosti: Metka Blaznik, univ. dipl. gosp. inž.

V Celju; 04.08.2021

KAZALO:

1.	SPLOŠNE ZAHTEVE	str.1
1.1.	Identiteta ocenjevalca	str.1
1.2.	Identiteta naročnika	str.1
1.3.	Identiteta drugih predvidenih uporabnikov	str.1
1.4.	Identifikacija predmeta ocene vrednosti	str.1
1.5.	Namen ocenjevanja vrednosti	str.1
1.6.	Ocenjevanje pravice na nepremičninah	str.1
1.7.	Lastništvo nad nepremičnino	str.1
1.8.	Podlaga vrednosti	str.2
1.9.	Valuta ocenjevanja vrednosti	str.2
1.10.	Datum ocenjevanja in datum poročila o vrednosti	str.2
1.11.	Obseg raziskav	str.2
1.12.	Viri informacij	str.2
1.13.	Predpostavke	str.3
1.14.	Posebne predpostavke	str.3
1.15.	Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti	str. 4
1.16.	Skladnost z MSOV	str. 4
2.	NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2019	str.5
2.1.	Kupoprodajni posli z nepremičninami	str.6
2.2.	Trg stanovanjskih nepremičnin	str.11
2.3.	Regionalni trgi –Savinjsko območje	str.15
2.4.	Analiza okolice – Celje	str.19
3.	TEHNIČNI PODATKI	str.20
3.1.	Analiza soseske	str.20
3.2.	Tehnični opis objekta	str.21
4.	IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI STANOVANJA	str.22
4.1.	Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin	str.22
4.2.	Način tržnih primerjav - STANOVANJE	str.23
4.2.1.	Prilagoditev cen zaradi razlik v sestavinah (značilnostih)	str.25
4.3.	Na donosu zasnovan način	str.27
4.4.	Nabavnovrednostni način	str.27
5.	IZJAVA OCENJEVALKE	str.28
6.	PRILOGE	str.28

1. SPLOŠNE ZAHTEVE (PO MSOV 101 OBSEG DELA)

1.1. Identiteta ocenjevalca

Oceno vrednosti pravic na nepremičninah je opravila Metka Blaznik, univ. dipl. gosp. inž., Prežihova ulica 28, 3000 Celje; sodna cenilka za gradbeništvo - podpodročje nepremičnine, imenovana z odločbo Ministrstva za pravosodje Republike Slovenije, št. 705-2344/2012 z dne 5.2.2014.

1.2. Identiteta naročnika

Naročnik ocene vrednosti je: Alenka Pečnik, Ozka ulica 3, 3000 Celje.

1.3. Identiteta drugih predvidenih uporabnikov

Poročilo o oceni vrednosti je namenjeno naročniku in stankam v postopku.

1.4. Identifikacija predmeta ocene vrednosti

Predmet ocene vrednosti so pravice na nepremičnini, ki v naravi predstavlja stanovanje, na naslovu Ozka ulica 3 Celje, v katastrski občini 1077 Celje, številka stavbe 1599, posamezni del stavbe številka 1. Stanovanje se nahaja v prvem nadstropju stanovanjskega objekta. Parkirno mesto ni zagotovljeno, so pa v okolici razpoložljiva parkirna mesta.

1.5. Namen ocenjevanja vrednosti

Ocena vrednosti je izdelana za namen **prodaje nepremičnine v izvršilnem postopku**.
Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

1.6. Ocenjevane pravice na nepremičninah

V skladu z MSOV 400 se ocenjuje polna lastninska pravica na nepremičnini.

Pravica na nepremičnini je pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Obstajajo tri osnovne vrste pravic:

- **nadrejena (lastninska) pravica** na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev;
- **podrejena pravica**, ki daje imetniku pravico izključnega posedovanja in razpolaganja z določeno površino zemljišča ali objektov za določeno obdobje, npr. na podlagi določil najemne pogodbe; in/ali
- **pravica do uporabe zemljišča ali objektov**, vendar brez pravice izključnega posedovanja ali razpolaganja, npr. pravica prehajanja zemljišča ali njegova uporaba samo za določeno dejavnost.

1.7. Lastništvo nad nepremičnino

Lastninsko pravico na ocenjevani nepremičnini posamezni del številka 1 v stavbi številka 1599 v k.o. 1077 Celje ima:

- Alenka Pečnik, Ozka ulica 3, 3000 Celje v deležu 1/1. Na posameznem delu je vknjižena hipoteka in služnost stanovanja.

1.8. Podlaga vrednosti

Podlago oz. podlage vrednosti, ki jih je treba uporabiti: v skladu z zahtevo MSOV 104 - Podlage vrednosti mora podlaga za ocenjevanje vrednosti ustrezati namenu ocenjevanja vrednosti. Vir, v katerem je opredeljena katera koli uporabljena podlaga vrednosti, mora biti naveden ali pa mora biti podlaga razložena. Ta zahteva pa ne velja za pregled ocene vrednosti, kjer ni potrebno mnenje o vrednosti in pregledovalcu ni treba komentirati uporabljene podlage vrednosti.

Podlage vrednosti opisujejo temeljne premise, na katerih bodo temeljile poročane vrednosti. Izredno pomembno je, da podlaga (podlage) vrednosti ustreza(-jo) pogojem in namenu ocenjevanja vrednosti, ker podlaga vrednosti lahko vpliva na izbiro ali celo narekuje ocenjevalčevo izbiro metod, vhodnih podatkov in predpostavk ter s tem vpliva tudi na končno mnenje o vrednosti.

Podlage vrednosti, opredeljene v MSOV-jih:

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

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

1.9. Valuta ocenjevanja vrednosti

Vrednost je izražena v EUR, brez vključenega davka ob transakciji (DDV oz. DPN).

1.10. Datum ocenjevanja in datum poročila o vrednosti

Datum ocenjevanja vrednosti je 04.08.2021.

1.11. Obseg raziskav

Pri oceni vrednosti sem zbrala, preverila in uskladila:

- Ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine.
- Pregledala sem stanju na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina.

1.12. Viri informacij

Pri vrednotenju sem razpolagala z naslednjimi informacijami:

Podatki o predmetu ocenjevanja vrednosti so povzeti po podatkih naročnika in identificirani ob ogledu 02.08.2021 (zunanji in notranji preglede celote).

Površina o predmetnih zemljiških parcelah je skladna s podatki v nepremičninskih evidencah (zemljiški kataster in podobno).

Lastništvo predmetnih nepremičnin je povzeto po podatkih naročnika in uradnih evidenc.

1.13. Predpostavke

Vrednotenje je podajanje strokovnega mnenja o vrednosti določene pravice na nepremičnini, pri čemer je ocenjena vrednost le informacija naročniku o vrednosti pravice, glede na namen in vrsto ocenjene vrednosti.

To poročilo je bilo izdelano samo za potrebe ocenitve nepremičnine za naveden namen vrednotenja in datum vrednotenja in se ga v druge namene ne sme uporabljati. Za spremembo uporabnosti je potrebno pisno soglasje ocenjevalca.

Posredovanje tega poročila in njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila.

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile v času izdelave poročila ocenjevancu znane.

Za vse informacije in podatke o nepremičninah, ki sem jih pridobila s strani naročnika ocenitve, ta prevzema vso odgovornost.

Pri oceni vrednosti je predpostavljeno, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nobenih škodljivih materialov. Ocenjevalec vrednosti ni kvalificiran za odkrivanje vsebnosti takšnih materialov ali snovi.

Eventuelne lastnosti, ki jih pri običajnem ogledu ni opaziti, npr. skrite napake, pa nanje ocenjevalec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ni prevzeta odgovornost.

Za podatke, ki so povzeti iz javnih evidenc se predpostavi, da so zanesljivi. Izvajalka tudi ne prevzema nobene odgovornosti za njihovo točnost oziroma pravilnost.

Nepremičnina je vrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

Ocenjevalka vrednosti ne prevzemam nobene odgovornosti za morebitne spremembe na trgu nepremičnin v prihodnosti. Ocena vrednosti je narejena na podlagi podatkov znanih na dan ocenjevanja vrednosti, ki pa so lahko v prihodnosti različni od tukaj uporabljenih.

Avtorske pravice so zavarovane. Veljajo samo originalno podpisani izvodi poročila o oceni vrednosti s strani avtorja.

1.14. Posebne predpostavke

- Površina zemljišča (k.o. 1077 Celje, številka parcele 2301/1) je povzeta po uradni evidenci - Geodetska uprava Republike Slovenije in jo privzamem kot točno.
- Podatki o stavbi (k.o. 1077 Celje, številka stavbe 1599) so povzeti po uradni evidenci - Geodetska uprava Republike Slovenije in jo privzamem kot točno.
- Stavba številka 1599 ima izveden vpis v kataster stavb.
- Stavba številka 1599 v kateri se nahaja stanovanje, del številka 1 v katastrski občini 1077 Celje ima uporabno dovoljenje po zakonu – po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije je bila stavba zgrajena leta 1884 (velja: stavba, zgrajena pred 31. decembrom 1967, ki je bila z dnem uveljavitve zakona o graditvi objektov v uporabi in se ji namembnost po navedenem datumu ni bistveno spremenila, zemljišča na katerih je zgrajena, pa so bila z uveljavitvijo tega zakona, na predpisan način evidentirana v zemljiškem katastru).
- Zaradi novonastalih okoliščin, za obdobje od 17. 3. 2020 do preklica, v skladu z določbami MSOV 103, pri ocenjevanju vrednosti nekaterih vrst premoženja velja stanje pomembno povečane negotovosti.
- V zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu z 94. členom Gradbenega zakona.
- Izvedla sem preveritev v skladu s petim odstavkom 93. člena, ki nalaga upravljalcem, notarjem, pooblaščenim inženirjem s področja geodezije in drugim osebam javnega ali zasebnega prava ter drugim organom, pristojnim za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, da morajo pred njihovo izvedbo preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno

dovoljenje, kadar je predpisano, in ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 94. členom tega zakona.

- Ocenjevalec vrednosti nepremičnin mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju, prav tako pa bi praviloma moral opraviti ogled nepremičnine. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali zunanjih gaberitih, ki so večje od doputnih odstopanj, kot jih določa 66. člen Gradbenega zakona) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je ocenjevalec vrednosti dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu ocenjevalec vrednosti ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 66. členu Gradbenega zakona, še posebej, kadar gre za spremembe v konstrukciji, inštalacijah in tehnoloških rešitvah. Ocenjevalec vrednosti tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno v 71. členom Gradbenega zakona. Prav tako, se ocenjevalec vrednosti ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona, od 68. člena naprej. Na kompleksnost postopka kaže tudi določba 69. člena gradbenega zakona, ki navaja, da se uporabno dovoljenje za zahtevni objekt in objekt z vplivi na okolje izda v posebnem ugotovitvenem postopku na podlagi opravljenega tehničnega pregleda. Čeprav bi ocenjevalec vrednosti moral zaznati in poročati o očitnih zaznavah nedovoljenega objekta, ne more dati izjave, da je objekt skladen z gradbenim dovoljenjem oziroma, da se uporablja skladno z uporabnim dovoljenjem. Za ugotavljanje skladnosti objekta z gradbenim in uporabnim dovoljenjem so predpisani postopki v Gradbenem zakonu, izvajajo pa jih v zakonu opredeljeni veščaki in komisije.
- Pri pregledu ne ugotavljam, da bi bil objekt očitno nelegalen ali očitno neskladen ali očitno nevaren.
- Dostop - z avtomobilom je s parcele številka **2301/2** (ID 2843286), kjer je vknjižena lastninska pravica: Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje in parcele številka **2295/1** (ID 5110661), kjer je vknjižena lastninska pravica: Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje.

1.15. Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti

V skladu z MSOV 105 se glede na razpoložljive podatke, značilnosti ocenjevane nepremičnine, namen vrednotenja in izbrane podlage vrednosti bil uporabljen naslednji način ocenjevanja vrednosti:

- Način tržnih primerjav.

1.16. Skladnost z MSOV

Ocena vrednosti je izvedena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2020) ter splošnimi standardi 101, 102, 103, 104 in 105, ki opredeljujejo obseg dela, raziskave in skladnost, poročanje, podlage vrednosti in načine in metode ocenjevanja vrednosti ter predvsem v skladu z MSOV 400 *Pravice na nepremičninah*.

Hkrati je pri vrednotenju upoštevan Slovenski poslovno finančni standard 2 ter Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur. L. RS, št. 106/2010).

2. NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2019

To poročilo je nastalo v času epidemije COVID-19, ko se je trgovanje z nepremičninami zaustavilo in je bilo že jasno, da so trendi iz leta 2019 preteklost, prosperitete slovenskega nepremičninskega trga pa je vsaj zaenkrat konec (Vir: GURS).

Rečemo lahko, da je leta 2019 dejavnost slovenskega nepremičninskega trga, predvsem stanovanjskega, ostala na visoki ravni, ki jo je dosegla s hitro rastjo trga v letih od 2013 do 2017 (Vir: GURS).

V letu 2019 se je sicer slovenski nepremičninski trg umiril, potem ko se je leta 2018 rast trga ustavila in je število nepremičninskih transakcij prvič po obratu cen leta 2015 upadlo. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani v primerjavi z letom prej celo malenkostno povečalo. Ob koncu leta je kazalo zmeren trend nadaljnje rasti, kljub prvim znakom pešanja gospodarske rasti. Lani je bila na račun povečanega prometa s poslovnimi nepremičninami tudi dosežena zgodovinsko rekordna vrednost prometa na slovenskem nepremičninskem trgu. Cene stanovanjskih nepremičnin so lani še naprej rasle, vendar z manjšo močjo kot v predhodnem letu. Praktično povsod po Sloveniji so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah presegle cenovni vrh iz leta 2008, medtem ko ga cene stanovanjskih hiš niso dosegle še nikjer (Vir: GURS).

V Ljubljani, za katero je bila po obratu cen do leta 2018 značilna najhitrejša rast cen stanovanj, so cene rabljenih stanovanj praktično stagnirale, medtem ko so cene novih stanovanj zrasle za petino. V Kopru so cene stanovanjskih novogradenj lani poletele v nebo, saj so se cene novih stanovanj v povprečju zvišale kar za polovico (Vir: GURS).

V glavnem mestu in na Obali so v preteklem letu začele v nekoliko večjem številu prihajati na trg prve stanovanjske novogradnje, drugod po Sloveniji pa zaradi kasnejšega investicijskega oziroma gradbenega zagona opaznejšega dogajanja na primarnem trgu še ni bilo (Vir: GURS).

Lanski trg poslovnih nepremičnin je zaznamovala prodaja večjega števila nakupovalnih centrov, velikih trgovin in hotelov, ki je odločilno vplivala na rekordno vrednost prometa z nepremičninami. Ob lanskem kar 150-odstotnem povečanju vrednosti prometa s poslovnimi nepremičninami je število sklenjenih kupoprodaj v primerjavi z letom prej ostalo približno enako. Cene pisarn so lani več ali manj stagnirale, medtem ko so najemnine rahlo zrasle. Cene in najemnine trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so lani praktično stagnirale (Vir: GURS).

Obseg trgovanja z zazidljivimi zemljišči je lani, tako glede na število sklenjenih transakcij kot na skupno prodano površino, kljub velikemu povpraševanju že drugo leto zapored stagniral. To gre po skokoviti rasti obsega trgovanja in cen v letih 2016 in 2017 pripisati vse manjši ponudbi kakovostnih, za takojšnjo gradnjo primernih zemljišč v mestih, kar je tudi razlog, da so lani cene zazidljivih zemljišč v primerjavi z letom 2018 statistično padle. Dejansko so cene kakovostnih zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, predvsem v Ljubljani, lani strmo naraščale (Vir: GURS).

V preteklem letu na trgih kmetijskih in gozdnih zemljišč ni bilo posebnosti. Nadaljeval se je trend zmerne rasti števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči. Cene kmetijskih zemljišč so se v primerjavi z letom prej nekoliko povišale, cene gozda pa so ostale na približno isti ravni (Vir: GURS).

2.1. Kupoprodajni posli z nepremičninami

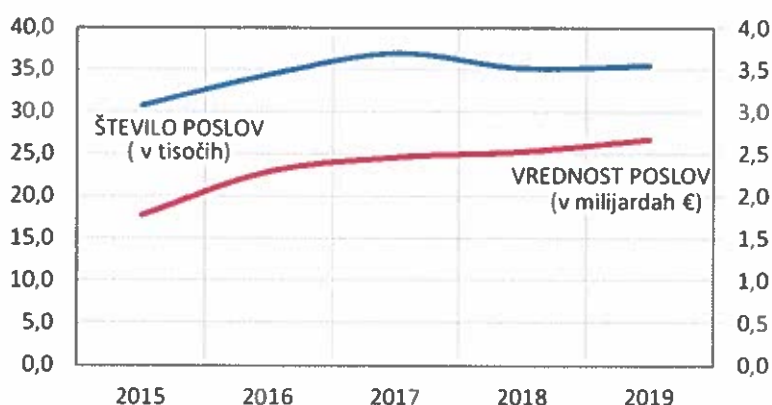
• Obseg in vrednost poslov

Po še začasnih podatkih smo za leto 2019 v Sloveniji evidentirali okoli 35,5 tisoč sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala blizu 2,7 milijarde evrov. Glede na pretekle izkušnje je pričakovati, da bo po končnih podatkih število sklenjenih pogodb v lanskem letu preseglo 36 tisoč, njihova vrednost pa 2,7 milijarde evrov. To bi glede na vrednost sklenjenih pogodb pomenilo rekordno številko od začetka sistematičnega spremljanja prometa na slovenskem nepremičninskem trgu leta 2007 (Vir: GURS).

SLOVENIJA					
	2015	2016	2017	2018	2019
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	30,6	34,3	36,9	35,1	35,5
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	1,8	2,3	2,4	2,5	2,7

PREGLEDNICA 1: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2019

Ocenjujemo, da se je v primerjavi z letom 2015, ko se je po obratu cen nepremičnin začela njihova pospešena rast, število sklenjenih poslov z nepremičninami povečalo za več kot 20 odstotkov, medtem ko je njihova skupna vrednost zrasla za skoraj 60 odstotkov (Vir: GURS).



SLIKA 1: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2019

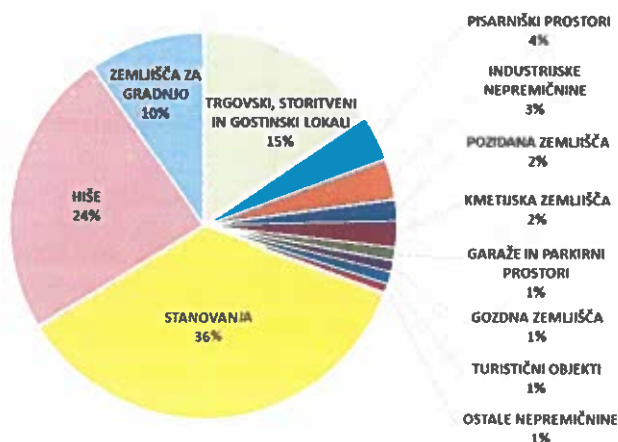
Število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je hitro naraščalo do leta 2017, nato leta 2018 nekoliko upadlo, lani pa ponovno zraslo. Skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb po skoku v letu 2016, ki je bil predvsem posledica občutnega povečanja števila sklenjenih poslov, postopoma narašča tudi zaradi stalne rasti cen nepremičnin (Vir: GURS).

Rekordna vrednost sklenjenih nepremičninskih poslov v letu 2019 je v največji meri posledica večjega števila milijonskih poslov s poslovnimi nepremičninami. Lani je namreč lastnika zamenjalo več trgovskih centrov in hotelov. Skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za poslovne nepremičnine (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti) je

tako presegla pol milijarde evrov. Delež prometa s poslovnimi nepremičninami, ki vrednostno običajno predstavlja okoli 10 odstotkov vsega letnega prometa z nepremičninami, pa se je povišal na dobrih 20 odstotkov. Predvsem je lani izstopala skupna vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, ki je presegla 400 milijonov evrov, medtem ko je leto prej znašala le dobrih 80 milijonov. Na ta račun so se v primerjavi z letom prej zmanjšali deleži prometa vseh ostalih vrst nepremičnin (Vir: GURS).

VREDNOST PROMETA (v mio €)	
STANOVANJA	951
HIŠE	638
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	417
ZEMLIŠČA ZA GRADNJO	261
PISARNIŠKI PROSTORI	100
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	92
KMETIJSKA ZEMLIŠČA	58
POZIDANA ZEMLIŠČA	46
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	30
TURISTIČNI OBJEKTI	27
GOZDNA ZEMLIŠČA	25
OSTALE NEPREMIČNINE	20

PREGLEDNICA 2: Vrednost prometa po vrstah nepremičnin (v milijonih evrov), Slovenija, 2019



SLIKA 2: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 2019

Kot običajno so tudi lani imeli vrednostno največji delež prometa kupoprodajni posli s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem). Skupna vrednost poslov s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom prej zvišala za slabih 10 odstotkov in že krepko presegla poldrugo milijardo evrov (Vir: GURS).

Vrednost prometa z zemljišči za gradnjo stavb je lani znašala dobrih 160 milijonov evrov in se v primerjavi z letom prej ni bistveno spremenila. Skupni promet kmetijskih in gozdnih zemljišč se

je povečal za 15 odstotkov in je presegel 80 milijonov evrov (Vir: GURS).

• Število kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin

Glede na evidentirane kupoprodajne posle se je v primerjavi z letom 2018 število transakcij za hiše leta 2019 nekoliko povečalo in po letu 2017 ponovno doseglo novo rekordno vrednost. Za stanovanja in poslovne nepremičnine naj bi število realiziranih transakcij stagniralo, za garaže pa naj bi se zmanjšalo. Ker so podatki še začasni, ocenjujemo da se je število transakcij za hiše dejansko povečalo za več kot 5 odstotkov, za stanovanja do 5 odstotkov, za poslovne nepremičnine je ostalo na približno isti ravni kot leto prej, za garaže in parkirne prostore pa se je nekoliko zmanjšalo (Vir: GURS).

	2015	2016	2017	2018	2019
STANOVANJA	9.749	11.022	11.640	10.877	10.751
HIŠE	4.600	5.455	6.247	6.135	6.368
GARAŽE	4.478	4.920	5.649	4.670	3.940
POSLOVNE NEPREMIČNINE	2.310	2.304	2.690	2.501	2.472

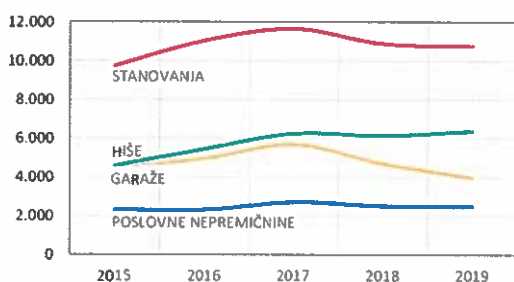
Opombe:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočimi zemljišči;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže in parkirna mesta v skupnih garažah oziroma garažnih hišah;
- Kot poslovne nepremičnine so šteti pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistične nepremičnine.

PREGLEDNICA 3: Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, 2015 – 2019

Po hitrem naraščanju števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami od oživitve trga v letu 2014 je bilo leta 2018 zaznati upad števila kupoprodaj za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin. Leto 2019 je nato pokazalo, da je bil upad le začasen. Padanje števila kupoprodaj se je zaustavilo in celo ponovno začelo kazati zmerno tendenco rasti (Vir: GURS).

Daleč najbolj se je v obdobju od leta 2015 povečala prodaja stanovanjskih hiš. Tudi zaradi kupovanja starih hiš za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih zgradb (vila-blokov), ki je posledica premajhne ponudbe novih stanovanj in zemljišč za gradnjo v Ljubljani in drugih večjih mestih (Vir: GURS).



SLIKA 3: Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, Slovenija, 2015 – 2019

- **Primarni in sekundarni trg stanovanjskih nepremičnin**

Trenutni, še začasni podatki o evidentiranih kupoprodajah stanovanjskih novogradenj, žal ne dajejo prave slike o številu dejansko realiziranih transakcij na primarnem trgu v preteklem letu. Razlog so zamude pri poročanju investitorjev v Evidenco trga nepremičnin. Investitorji pogosto poročajo o prodajah šele po pozivu geodetske uprave oziroma z večmesečno zamudo. Dodatno težavo predstavlja zajem podatkov o prodajah novozgrajenih hiš, ki jih večinoma gradijo manjši investitorji, ki se pogosto izogibajo poročanju (Vir: GURS).

	2015	2016	2017	2018	2019
STANOVANJA	9.749	11.022	11.640	10.877	10.751
PRIMARNI TRG	1.106	1.037	1.053	861	592
SEKUNDARNI TRG	8.643	9.985	10.587	10.016	10.159
HIŠE	4.600	5.455	6.247	6.135	6.368
PRIMARNI TRG	81	48	60	68	37
SEKUNDARNI TRG	4.519	5.407	6.187	6.067	6.331

Opombe:

- Kot transakcije na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin;
- Kot transakcije na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.

PREGLEDNICA 4: Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, 2015 – 2019

V zadnjih petih letih je bila velika večina novih stanovanj prodana v Ljubljani z okolico in na Obali, kjer je bilo povpraševanje po novih stanovanjih tudi največje. V ostalih delih države je do večjega povpraševanja po novih stanovanjih in povečanja obsega stanovanjskih novogradenj začelo prihajati šele v zadnjih dveh letih, tako da je primarni trg bolj ali manj miroval (Vir: GURS).

Kljub pospešeni gradbeni aktivnosti, predvsem v Ljubljani in na Obali, vse bolj pa tudi v ostalih delih Slovenije, v letu 2019 na trg še zdaleč ni prišlo zadostno število novih stanovanj. Glavnina novih stanovanj, ki bi zadostila obstoječemu povpraševanju, naj bi bila zgrajenih do konca leta 2021, vendar je epidemija novega koronavirusa postavila usodo tekočih in načrtovanih projektov pod velik vprašaj (Vir: GURS).

- **Obseg kupoprodaj zemljišč**

Gospodarska prosperiteta in rast nepremičninskega trga sta v letih od 2015 do 2019 povzročili tudi rast obsega trgovanja z vsemi vrstami zemljišč (Vir: GURS).

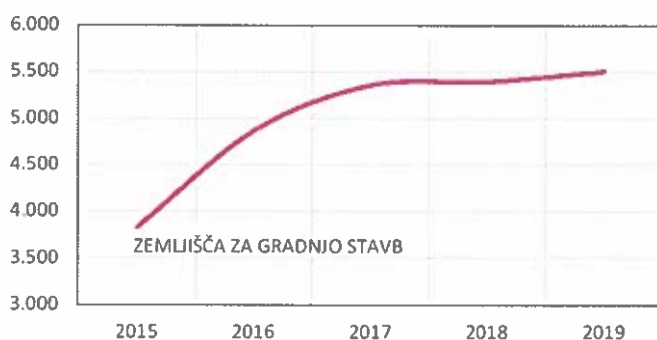
SLOVENIJA					
	2015	2016	2017	2018	2019
ZEMLIŠČA ZA GRADNJO STAVB					
Število kupoprodaj	3.828	4.862	5.356	5.396	5.506
Prodana površina (v hektarih)	439	628	615	622	622
KMETIJSKA ZEMLIŠČA					
Število kupoprodaj	7.452	8.131	8.493	8.422	8.783
Prodana površina (v hektarih)	5.796	5.060	6.578	7.713	5.466
GOZDNA ZEMLIŠČA					
Število kupoprodaj	2.283	2.542	2.786	2.980	3.275
Prodana površina (v hektarih)	3.182	4.258	5.846	4.437	4.984

Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana prazna zazidljiva zemljišča ne glede na upravno-pravni status;
- Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi;
- Za eno kupoprodajo zemljišča določene vrste šteje kupoprodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla;
- Pri izračunu skupne prodane površine so štete površine vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki se pojavijo v evidentiranih poslih za določeno obdobje.

PREGLEDNICA 5: Število evidentiranih kupoprodaj in skupnih prodanih površin za zemljišča, Slovenija, 2015 – 2019

V letu 2016 smo bili priča oživitvi skokoviti rasti števila in skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb. Povečanje prodane površine je šlo še v veliki meri na račun nakupov velikih zemljišč iz v času krize nasledih projektov, predvsem v Ljubljani. Hitra rast števila transakcij se je na krilih velikega povpraševanja nadaljevala tudi v letu 2017, nato pa se je zaradi pomanjkanja ponudbe ustreznih zemljišč za gradnjo stanovanj v urbanih središčih in rasti cen umirila. Kljub temu sta bila, po še začasni podatkih, leta 2019 število transakcij in skupna prodana površina zazidljivih zemljišč za 44 oziroma 42 odstotkov večja kot leta 2015 (Vir: GURS).

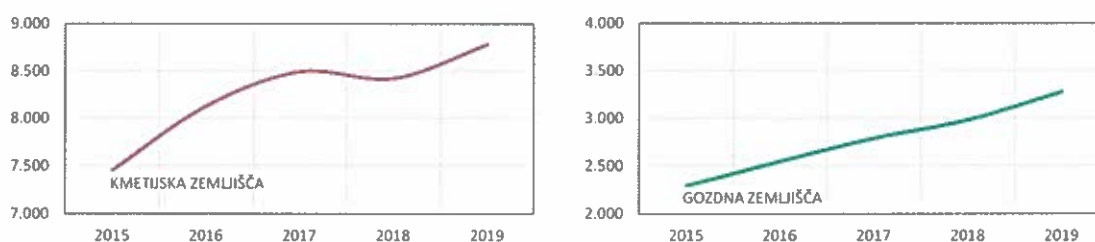


SLIKA 4: Število evidentiranih kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 2015 – 2019

V obdobju od leta 2015 do 2019 je bil, ne glede na precejšnja medletna nihanja skupne prodane površine, prisoten močan trend rasti števila sklenjenih kupoprodaj za kmetijska in gozdna zemljišča (Vir: GURS).

Glede na preliminarne podatke ocenjujemo, da je bilo število realiziranih transakcij s kmetijskimi zemljišči, kljub manjšemu nihaju navzdol v letu 2018, leta 2019 v primerjavi z letom 2015 večje za približno petino (Vir: GURS).

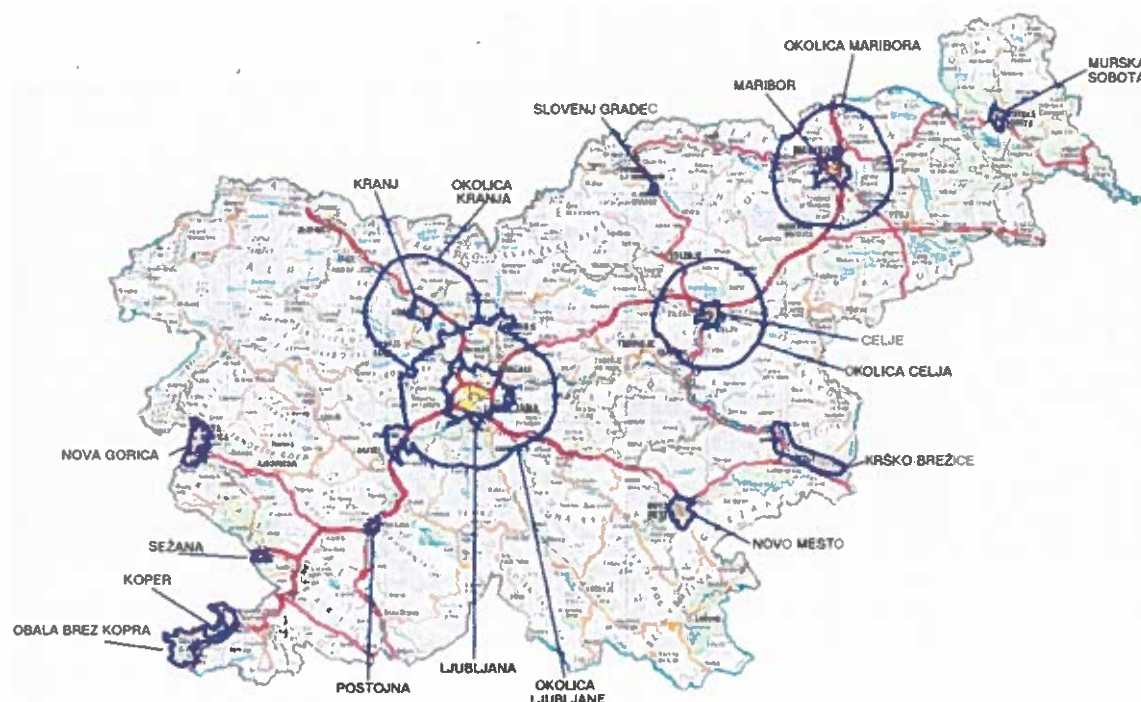
Število kupoprodaj gozdnih zemljišč od leta 2015 konstantno narašča. Ocenjujemo, da je bilo lani v primerjavi z letom 2015 večje za najmanj 45 odstotkov (Vir: GURS).



SLIKA 5: Število evidentiranih kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2015 – 2019

2.2. Trg stanovanjskih nepremičnin

V tem poglavju po izbranih tržnih analitičnih območjih podajamo podatke o trgu stanovanjskih nepremičnin za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem in garaže oziroma parkirne prostore v stavbah (Vir: GURS).



SLIKA 6: Izbrana tržna analitična območja za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stavb

Tržna analitična območja smo izbrali glede na podobne značilnosti tržne ponudbe in povpraševanja ter dejavnost trga. Tržna analitična območja predstavljajo večja naselja, z izjemo Krškega in Brežic, kjer sta obe naselji združeni v eno analitično območje, in Okolice Ljubljane, Obale brez Kopra, Nove Gorice, Okolice Maribora, Okolice Celja in Okolice Kranja, ki vključujejo več naselij (Vir: GURS).

- Stanovanja

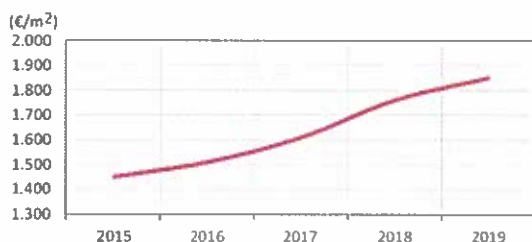
Povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja (1.850 €/m²) je bila leta 2019 za 400 evrov oziroma 28 odstotkov višja kot leta 2015. Tako je bila 2 odstotka višja od prej rekordne cene iz leta 2008. V tem obdobju od leta 2015 so cene stanovanj stalno rasle. Največjo rast cen smo zabeležili leta 2018, ko so bile cene rabljenih stanovanj v primerjavi z letom prej, kljub zmanjšanju števila kupoprodaj, v povprečju višje za 9 odstotkov. Leta 2019 se je, kljub umiritvi trga, rast cen stanovanj nadaljevala z nekoliko manjšo močjo. Povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države je bila v primerjavi z letom 2018 višja za 5 odstotkov (Vir: GURS).

SLOVENIJA

	2015	2016	2017	2018	2019
Velikost vzorca	5.747	6.885	7.162	6.662	6.759
Povprečna cena (€/m ²)	1.450	1.510	1.610	1.760	1.850
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1975	1975
Uporabna površina (m ²)	52	53	52	53	53

PREGLEDNICA 6: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj, Slovenija, 2015 – 2019

Od obrata cen nepremičnin leta 2015 so cene stanovanj v Sloveniji zrasle že za skoraj 30 odstotkov in leta 2019 dosegle rekordno vrednost (Vir: GURS).



PREGLEDNICA 7: Gibanje povprečne cene rabljenih stanovanj, Slovenija, 2015 – 2019

V izbranih 14 tržnih analitičnih območjih, za katera podajamo podatke v nadaljevanju, je bilo leta 2019 izvedeno 67 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj v Sloveniji. V Ljubljani je bilo realiziranih 26 odstotkov, v Mariboru 13 odstotkov, v Okolici Ljubljane 7 odstotkov, v Celju 4 odstotke, na Obali brez Kopra, v Kopru in Kranju po 3 odstotke, v Novem mestu in Novi Gorici pa po 2 odstotka vseh kupoprodaj stanovanj v državi. Na ostalih analitičnih območjih jih je bilo realiziranih 1 odstotek ali manj (Vir: GURS).

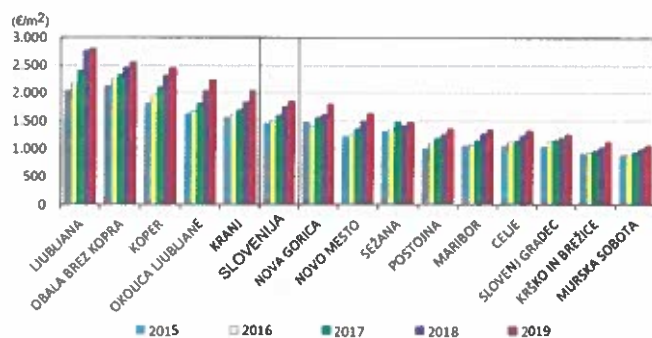
TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	1522	1861	1834	1665	1759
Povprečna cena (€/m ²)	2.040	2.180	2.410	2.770	2.800
Leto izgradnje (mediana)	1973	1972	1972	1972	1973
Uporabna površina (m ²)	54	54	53	53	53
MARIBOR					
Velikost vzorca	788	870	938	924	868
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.080	1.150	1.270	1.340
Leto izgradnje (mediana)	1970	1970	1969	1969	1968
Uporabna površina (m ²)	51	53	52	52	52
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	411	535	565	471	465
Povprečna cena (€/m ²)	1.620	1.680	1.820	2.040	2.240
Leto izgradnje (mediana)	1984	1996	1990	1991	1988
Uporabna površina (m ²)	53	54	55	54	53
CELJE					
Velikost vzorca	243	294	327	312	268
Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.130	1.140	1.230	1.320
Leto izgradnje (mediana)	1971	1970	1969	1969	1972
Uporabna površina (m ²)	52	54	51	52	56
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	267	256	268	254	220
Povprečna cena (€/m ²)	2.130	2.260	2.330	2.460	2.560
Leto izgradnje (mediana)	1976	1973	1976	1980	1979
Uporabna površina (m ²)	48	52	49	55	53

TRŽNO ANALITIČNO OBMOČJE	2015	2016	2017	2018	2019
KRANJ					
Velikost vzorca	177	225	200	190	181
Povprečna cena (€/m ²)	1.560	1.610	1.700	1.840	2.040
Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1972	1973	1974
Uporabna površina (m ²)	49	50	52	53	53
KOPER					
Velikost vzorca	172	230	184	148	179
Povprečna cena (€/m ²)	1.810	1.970	2.110	2.310	2.450
Leto izgradnje (mediana)	1975	1975	1975	1972	1975
Uporabna površina (m ²)	53	51	52	54	57
NOVO MESTO					
Velikost vzorca	99	112	146	124	144
Povprečna cena (€/m ²)	1.220	1.250	1.370	1.500	1.630
Leto izgradnje (mediana)	1976	1976	1976	1978	1975
Uporabna površina (m ²)	46	52	49	53	50
NOVA GORICA					
Velikost vzorca	97	96	125	82	102
Povprečna cena (€/m ²)	1.480	1.410	1.560	1.610	1.800
Leto izgradnje (mediana)	1975	1974	1975	1973	1973
Uporabna površina (m ²)	52	58	53	56	53
POSTOJNA					
Velikost vzorca	74	66	87	59	99
Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.110	1.190	1.250	1.360
Leto izgradnje (mediana)	1974	1974	1977	1972	1970
Uporabna površina (m ²)	55	52	53	52	58
MURSKA SOBOTA					
Velikost vzorca	66	59	72	74	78
Povprečna cena (€/m ²)	880	900	940	990	1.050
Leto izgradnje (mediana)	1976	1975	1976	1977	1976
Uporabna površina (m ²)	48	53	47	47	51
KRŠKO in BREŽICE					
Velikost vzorca	58	85	84	77	75
Povprečna cena (€/m ²)	910	920	970	1.020	1.120
Leto izgradnje (mediana)	1968	1974	1975	1977	1977
Uporabna površina (m ²)	49	53	57	54	57
SEŽANA					
Velikost vzorca	47	49	52	60	55
Povprečna cena (€/m ²)	1.310	1.360	1.490	1.410	1.480
Leto izgradnje (mediana)	1976	1978	1972	1967	1966
Uporabna površina (m ²)	53	52	43	49	44
SLOVENI GRADEC					
Velikost vzorca	27	32	32	35	36
Povprečna cena (€/m ²)	1.030	1.130	1.150	1.190	1.250
Leto izgradnje (mediana)	1978	1976	1976	1974	1980
Uporabna površina (m ²)	50	61	53	54	50

PREGLEDNICA 8: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019

Cene stanovanj so zadnja tri leta najvišje v Ljubljani, kjer so bile lani več kot 50 odstotkov nad slovenskim povprečjem. Po ravni cen sledi območje Obale brez Kopra z letoviškimi mesti, ki so imela primat najvišjih cen stanovanj v državi do leta 2016. Tu so bile lani cene stanovanj za slabih 10 odstotkov nižje kot v glavnem mestu. Nad slovenskim povprečjem so še cene stanovanj v Kopru (dobrih 30 odstotkov), na območju Okolice Ljubljane (dobrih 20 odstotkov) in v Kranju (10 odstotkov). Cene stanovanj v Novi Gorici, ki so v času krize nepremičninskega trga padle pod slovensko povprečje, so se temu v zadnjem letu že povsem

približale. Raven cen stanovanj v Mariboru in Celju je približno enaka, v povprečju pa so cene stanovanj za več kot polovico nižje kot v Ljubljani oziroma okoli 30 odstotkov pod slovenskim povprečjem. Najnižje cene stanovanj ima med obravnavanimi območji Murska Sobota, kjer so več kot 40 odstotkov nižje od povprečja in več kot 60 odstotkov nižje od ljubljanskih. (Vir: GURS).



SLIKA 7: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v evrih na kvadratni meter), Slovenija in izbrana tržna analitična območja, 2015 – 2019

Po Ljubljani, kjer so cene stanovanj presegle pred tem rekordno vrednost iz leta 2008 že v letu 2018, so bile v letu 2019 tudi na večini ostalih območij države dosežene rekordne cene stanovanj. Med večjimi mesti je izjema le Celje, kjer so se cene stanovanj leta 2008 izjemno povišale, tako da je bila lani povprečna cena rabljenega stanovanja v Celju (1.320 €/m²) še vedno za 6 odstotkov nižja kot leta 2008. V primerjavi s cenovnim vrhom leta 2008 je bila lani v Ljubljani povprečna cena rabljenega stanovanja (2.800 €/m²) višja za 5 odstotkov, v Kranju (2.040 €/m²) že za 11 odstotkov, v Okolici Ljubljane (2.240 €/m²) za 8 odstotkov, v Kopru (2.450 €/m²) za 6 odstotkov in na Obali brez Kopra (2.650 €/m²) za 4 odstotke. Rekordne povprečne cene rabljenih stanovanj so bile dosežene tudi v Novem mestu (1.630 €/m²) in Postojni (1.360 €/m²). V Mariboru (1.340 €/m²) se je povprečna cena rabljenega stanovanja lani izenačila s tisto iz leta 2008, v Novi Gorici (1.800 €/m²) in Murski Soboti (1.050 €/m²) pa se ji je povsem približala. Tudi za Krško, Brežice, Sežano in Slovenj Gradec na podlagi razpoložljivih vzorcev ocenjujemo, da cene stanovanj v letu 2019 še niso bile rekordne (Vir: GURS).

Po obratu cen nepremičnin v letu 2015 so cene stanovanj najbolj zrasle v Ljubljani in okoliških naseljih. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Ljubljani je bila leta 2019 v primerjavi z letom 2015 višja za 37 odstotkov, na območju Okolice Ljubljane pa celo 38 odstotkov. V Kopru je bila višja za 35 odstotkov, v Novem mestu za 34 odstotkov, v Kranju za 31 odstotkov, v Mariboru za 28 odstotkov in v Celju za 26 odstotkov. Med obravnavanimi območji je cena najmanj zrasla na območju Obale brez Kopra, in sicer za 20 odstotkov (Vir: GURS).

Za ostala izbrana območja so vzorci premalo reprezentativni za natančne primerjave cen med posameznimi leti, ocenjujemo pa, da so cene stanovanj v primerjavi z letom 2015 povsod zrasle od 15 do 30 odstotkov (Vir: GURS).

2.3. Regionalni trgi - Savinjsko območje

Savinjsko območje ima za Osrednjeslovenskim in Štajerskim tretji največji stanovanjski fond v državi. Na Savinjskem območju se nahaja 12 odstotkov vseh stanovanjskih enot v državi oziroma 11 odstotkov vseh stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 13 odstotkov stanovanjskih hiš. Dve tretjine stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanja v hišah. Delež kupoprodaj je na tem območju v zadnjem letu natanko ustrezal deležu v slovenskem fondu stanovanjskih enot. Realiziranih je bilo 11 odstotkov vseh kupoprodaj stanovanj in 13 odstotkov vseh kupoprodaj hiš (Vir: GURS).

Od leta 2015 do 2019 se je na Savinjskem območju število evidentiranih kupoprodaj stanovanj povečalo za 16 odstotkov, kupoprodaj hiš s pripadajočim zemljiščem pa kar za 36 odstotkov (Vir: GURS).

Po naših ocenah so v istem obdobju cene stanovanj na Savinjskem območju zrasle za skoraj 20 odstotkov, cene hiš pa za okoli 25 odstotkov. Cene stanovanj in hiš so konec leta 2019 kazale zmeren trend nadaljnje rasti (Vir: GURS).

Na Savinjskem območju v zadnjih letih še ni bilo pretirane dejavnosti in načrtovanja večjega števila stanovanjskih novogradenj za trg. V Celju je trenutno daleč največji stanovanjski projekt občinska gradnja soseske Dečkovo naselje, z okoli 140 neprofitnimi stanovanji. V Velenju je bilo lani dokončanih 35 neprofitnih in okoli 80 tržnih stanovanj, ki so bila skoraj vsa že prodana. Letos naj bi bilo v Žalcu, Polzeli in Vranskem dokončanih še približno 90 tržnih stanovanj v večstanovanjskih stavbah (Vir: GURS).

VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2016	2017	2018	2019
Stanovanja					
Evidentirano število	991	1 091	1 074	1 237	1 146
Velikost vzorca	615	754	784	813	733
Povprečna pogodbeni cena (€)	52.000	56.000	55.000	60.000	64.000
Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.060	1.060	1.140	1.200
Leto zgraditve (mediana)	1975	1975	1973	1973	1975
Povprečna uporabna površina (m ²)	52	53	51	53	54
Hiše					
Evidentirano število	598	703	814	802	815
Velikost vzorca	241	284	350	367	310
Povprečna pogodbeni cena (€)	79.000	82.000	87.000	90.000	103.000
Leto zgraditve (mediana)	1973	1972	1973	1975	1974
Povprečna površina hiše (m ²)	150	157	153	158	183
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1.010	940	920	1 040	1.040

Opombi:

- »Evidentirano število« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš smo za določeno leto evidentirali v Evidenci trga nepremičnin.
- »Velikost vzorca« pove koliko kupoprodaj stanovanj oziroma stanovanjskih hiš je bilo uporabljenih za tržne analize in izračun statističnih kazalnikov v poročilu.

PREGLEDNICA 8: Število evidentiranih kupoprodaj in velikosti vzorcev ter cene in lastnosti prodanih stanovanjskih nepremičnin, Savinjsko območje, 2015 – 2019

Za analize trga stanovanjskih nepremičnin in prikaz podatkov na Savinjskem območju smo poleg Mestne občine Celje izbrali še tri občine, v katerih je bilo v preteklih petih letih realizirano največje število kupoprodaj stanovanj in hiš. Z izjemo vzorcev za kupoprodaje stanovanj v celjski in velenjski občini so vzorci premajhni, da bi omogočali več kot grobe ocene ravni in trendov cen (Vir: GURS).



SLIKA 8: Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj stanovanj (rdeče pikice), Savinjsko območje, 2019



SLIKA 9: Izbrane občine (obarvane) in geografska razporeditev kupoprodaj hiš (vijolične pikice), Savinjsko območje, 2019

• Hiše

V savinjskih občinah je trg stanovanjskih hiš od leta 2015 do 2017 hitro rasel, v letih 2018 in 2019 pa je število realiziranih transakcij bolj ali manj stagniralo. Večjih razlik med posa- meznimi izbranimi občinami ni bilo zaznati (Vir: GURS).

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO CELJE	Velikost vzorca	57	57	72	71	50
	Povprečna pogodbeni cena (€)	91.000	101.000	100.000	113.000	138.000
	Leto izgradnje (mediana)	1963	1968	1964	1965	1967
	Površina hiše (m ²)	144	159	153	159	200
	Površina zemljišča (m ²)	680	720	630	770	640
ŽALEC	Velikost vzorca	25	32	49	35	29
	Povprečna pogodbeni cena (€)	83.000	83.000	111.000	94.000	110.000
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1973	1975	1983	1974
	Površina hiše (m ²)	156	162	159	158	192
	Površina zemljišča (m ²)	1000	970	850	970	880
MO VELENJE	Velikost vzorca	17	30	20	28	25
	Povprečna pogodbeni cena (€)	103.000	116.000	109.000	133.000	134.000
	Leto izgradnje (mediana)	1982	1976	1974	1978	1979
	Površina hiše (m ²)	182	185	175	200	204
	Površina zemljišča (m ²)	800	650	700	760	1060
SLOVENSKE KONJICE	Velikost vzorca	16	15	18	24	21
	Povprečna pogodbeni cena (€)	70.000	84.000	56.000	96.000	97.000
	Leto izgradnje (mediana)	1974	1971	1969	1980	1984
	Površina hiše (m ²)	146	184	142	180	180
	Površina zemljišča (m ²)	820	1520	890	1300	1300

PREGLEDNICA 9: Povprečne cene in lastnosti prodanih hiš po izbranih občinah, Savinjsko območje, 2015 – 2019

Glede na tip hiše so samostojne hiše lani na Savinjskem območju predstavljale 90 odstotkov prodanih stanovanjskih hiš, po okoli 5 odstotkov pa prodaje dvojčkov in vrstnih hiš (Vir: GURS).

Najvišja raven cen hiš je v občini Celje. Tako kot cene stanovanj, so tudi cene hiš v Celju primerljive s cenami hiš v Mariboru. Cene primerljivih hiš v Velenju so zelo blizu celjskih, cene v Žalcu in Slovenskih Konjicah pa so od 15 do 25 odstotkov nižje (Vir: GURS).

Cene hiš s pripadajočim zemljiščem so se v zadnjih štirih letih v izbranih občinah zvišale še nekoliko bolj kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, s tem da so cene v zadnjem letu povsod praktično nespremenjene oziroma so se rahlo znižale (Vir: GURS).

• Stanovanja

Mestna občina Celje s skoraj 13 tisoč stanovanji v večstanovanjskih stavbah predstavlja tretji največji trg stanovanj v državi (Vir: GURS).

V celjski občini je v letih 2016 in 2017 število kupoprodaj stanovanj hitro naraščalo, nato se je leta 2018 ustavilo, v letu 2019 pa je število transakcij občutno upadlo (Vir: GURS).

Cene stanovanj v Celju so od leta 2015 postopoma naraščale. Povprečna cena rabljenega stanovanja v celjski občini je bila lani za 6 odstotkov višja kot leto prej in 26 odstotkov višja kot leta 2015 (Vir: GURS).

Raven cen stanovanj v Celju je podobna kot v Mariboru, približno enaka pa je bila tudi rast cen v zadnjih štirih letih. Za razliko od Maribora, pa se cene stanovanj v Celju še niso povsem približale rekordnim iz cenovnega vrha leta 2008 (Vir: GURS).

OBČINA	KAZALNIK	2015	2016	2017	2018	2019
MO CELJE	Velikost vzorca	244	297	327	320	275
	Povprečna cena (€/m ²)	1.050	1.130	1.140	1.240	1.320
	Leto izgradnje (mediana)	1971	1971	1969	1969	1972
	Uporabna površina (m ²)	52	54	51	53	56
MO VELENJE	Velikost vzorca	155	182	187	198	148
	Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.020	1.050	1.120	1.170
	Leto izgradnje (mediana)	1975	1976	1974	1974	1975
	Uporabna površina (m ²)	54	55	55	55	58
ŽALEC	Velikost vzorca	26	56	34	45	47
	Povprečna cena (€/m ²)	1.010	1.050	1.130	1.190	1.150
	Leto izgradnje (mediana)	1978	1975	1976	1977	1974
	Uporabna površina (m ²)	50	50	47	51	49
SLOVENSKE KONJICE	Velikost vzorca	27	26	37	35	41
	Povprečna cena (€/m ²)	980	1.010	980	970	1.170
	Leto izgradnje (mediana)	1980	1984	1985	1984	1983
	Uporabna površina (m ²)	57	56	53	55	55

PREGLEDNICA 10: Povprečne cene in lastnosti prodanih stanovanj po izbranih občinah, Savinjsko območje, 2015 – 2019

Trendi prometa in cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bili v ostalih savinjskih občinah v zadnjih štirih letih podobni kot v celjski, le da je bila rast cen nekoliko manjša. Cene stanovanj v Velenju, Žalcu in Slovenskih Konjicah so bile lani podobne in so bile v povprečju za nekaj več kot 10 odstotkov nižje kot v Celju (Vir: GURS).

2.4 Analiza okolice – Celje

Občina sodi med večje slovenske občine in ima tudi status mestne občine. Središče občine je mesto Celje, ki leži ob sotočju rek Savinja in Voglajna v Spodnji Savinjski dolini. Največja znamenitost je stari celjski grad.

Občina Celje je del savinjske statistične regije. Meri 95 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 76. mesto.

Statistični podatki za leto 2019 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2018 je imela občina približno 49.540 prebivalcev (približno 24.890 moških in 24.650 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 5. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 522 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (102 prebivalca na km²).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -0,5 (v Sloveniji -0,4). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 2,5. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 1,9 (v Sloveniji 6,8).

Povprečna starost občanov je bila 44,0 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,3 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 139 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 131). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v tej občini višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini je delovalo 20 vrtcev, obiskovalo pa jih je 1.951 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 80 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2018/2019 izobraževalo približno 4.100 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 1.510 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 34 študentov in 7 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 65 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je enako slovenskemu povprečju.

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

V obravnavanem letu je bilo v občini 427 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 51 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna uporabna površina stanovanja je bila 69 m².

Več kot vsak drugi prebivalec v občini je imel osebni avtomobil (52 avtomobilov na 100 prebivalcev); ta je bil v povprečju star 10 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 437 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 76 kg več kot v celotni Sloveniji.

3. TEHNIČNI PODATKI

3.1. Analiza soseske

Stanovanje se nahaja v centru Celja. Lokacija je za stanovanjske potrebe dobra saj se v bližini nahajajo vrtci, šole, zdravstveni dom, bolnica, mestni park itd).

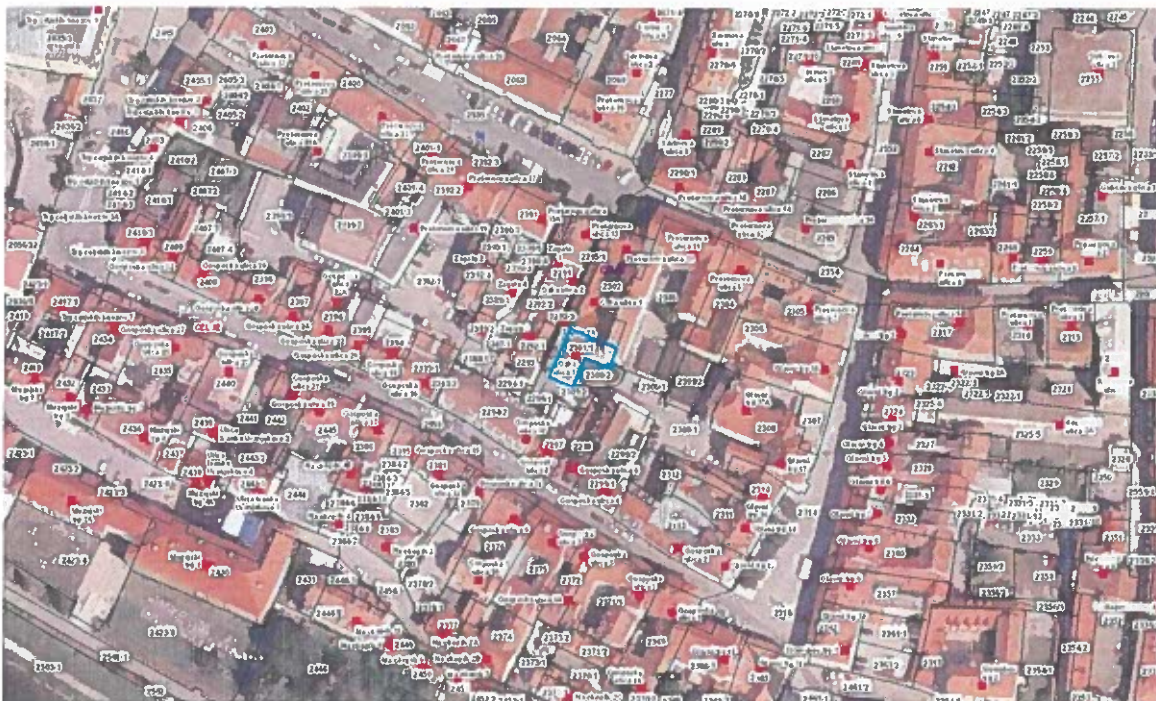
Stavba številka 1599 se nahaja na parceli številka 2301/1 v k.o. 1077 Celje, ki ima po podatkih iz uradnih evidenc naslednje podatke (vir: e prostor):

Površina parcele	224,00 m ²
DEJANSKA RABA	
Poseljena zemljišča	100,00%
Tloris stavbe	
NAMENSKA RABA	
Območja drugih zemljišč	100,00%

Dostop - z avtomobilom je s parcele številka 2301/2 (ID 2843286), kjer je vknjižena lastninska pravica: Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje in parcele številka 2295/1 (ID 5110661), kjer je vknjižena lastninska pravica: Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje.



Slika 10: Makrolokacija parcele številka 2301/1 v katastrski občini 1077 Celje



Slika 11: Mikrolokacija parcele številka 2301/1 v katastrski občini 1077 Celje

3.2. Tehnični opis objekta

Konstrukcija in obdelava

Stanovanje se nahaja v stavbi na naslovu Ozka ulica 3, Celje.

Po uradnih podatkih GURSa je bila stavba številka 1599 v k.o. 1077 Celje na parceli številka 2301/1 zgrajena leta 1884. Stavba ima osem delov in 587,70 m² skupne površine. Sanacija strehe in fasade je bila izvedena leta 1994.

Stanovanje številka 1 se nahaja v prvem nadstropju staromeščanske stavbe, ki nima dvigala. Vsa okna v stanovanju so v PVC izvedbi. Vrata v stanovanju so v leseni izvedbi. Okna so brez senčil. Podi v kopalnici so obloženi s keramiko, v vseh ostalih prostorih je parket. Stene in stropovi so fino ometani in pleskani.

Instalacije

Objekt ima priklop na vodovodno, električno, kanalizacijsko in kabelsko TV. Ogrevanje je centralno preko radiatorjev – na plin. Prezračevanje je naravnozgonsko preko oken in vrat in preko klimatske naprave.

Površina prostorov

Površina stanovanja po uradnih podatkih znaša 188,90 m².

Stanje ocenjevanih prostorov

Prostori so v dobrem stanju in so v uporabi.

4. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI STANOVANJA

Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov

Za oceno vrednosti predmetne stavbe sem :

- pregledala dosegljive podatke o ponudbi in povpraševanju za primerljive stavbe
- poiskala in analizirala podatke o primerljivih prodanih posestih
- poiskala in analizirala podatke o najemninah primerljivih stavb
- pregledala (ne) zasedenost primerljivih stavb
- poiskala podatke o stroških poslovanja primerljivih stavb
- poiskala in analizirala o donosnosti primerljivih naložb
- analizirala najgospodarnejšo uporabo zemljišča, če bi to bilo prazno
- preverila, ali sedanje izboljšave prispevajo k vrednosti zemljišča, če bi bilo prazno
- poiskala podatke o stroških gradnje novih primerljivih izboljšav

... ter zbrala in analizirala tudi druge podatke, kot je razvidno iz nadaljevanja poročila.

Podatke o prodajnih cenah primerljivih stavbah sem pridobila z vpogledom v transakcije, iz dosegljivih informacij Geodetske uprave RS, ter jih preverila pri kupcih, prodajalcih ali pri nepremičninskih posrednikih. Pri posameznih uporabljenih podatkih so v nadaljevanju poročila navedeni viri pridobitve in preverjenja.

Poleg ogleda predmetne stavbe sem si ogledala primerljive stavbe, od katerih podatki so podatki uporabljeni v oceni vrednosti.

4.1. Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Upoštevati je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

- a) način tržnih primerjav,
- b) na donosu zasnovan način in
- c) nabavnovrednostni način.

Načini ocenjevanja vrednosti so:

a. Način tržnih primerjav - Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

b. Na donosu zasnovan način - Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

c. Nabavnovrednostni način - Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

4.2. Način tržnih primerjav – STANOVANJE

Način primerljivih prodaj je osnovan na primerjavi predmetne nepremičninske posesti s primerljivimi nepremičninskimi posestmi za katera so informacije o cenah na razpolago. V procesu ocenjevanja si lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti premoženja in posla, iz katerega so podatki, s premoženjem, katerega vrednost se ocenjuje.

Upoštevati pa je treba razliko med:

- pravico, za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico, katere vrednost se ocenjuje
- različnimi lokacijami
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena in zahtevano podlago vrednosti
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom
- ocenjevanja vrednosti (MSOV).

Pri analizi trga TRGOSKOPA sem analizirala območje Celja. Po podatkih TRGOSKOPA je bilo med avgustom 2020 in avgustom 2021 na območju Celja sklenjenih tristošestnajst kupoprodajnih poslov.

Iz podatkov na trgu izločim tri najbolj primerljive nepremičnine.

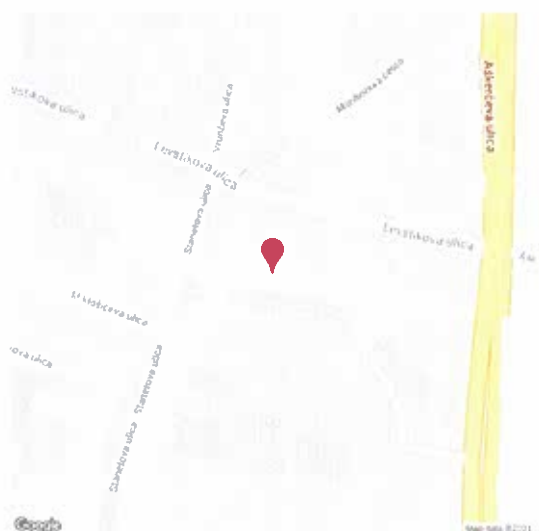
Vrsta pravnega posla	Ponudba na trgu/cena EUR	Vrsta Nepremičnine	Lokacija	Površina stanovanja /m ²	Leto izgradnje	EUR/m ²
Izveden posel ID 530788 20.01.2021	135.000,00	Stanovanje	Celje	76,30	1988	1.769,33
Izveden posel ID 536074 19.03.2021	130.000,00	Stanovanje	Celje	116,00	1881	1.120,68
Izveden posel ID 518584 26.10.2020	102.000,00	Stanovanje	Celje	63,00	1975	1.619,04

TABELA 1: Primerljive nepremičnine

Nepremičnina #1: Stanovanje se nahaja v četrtem nadstropju večstanovanjske stavbe v Celju na naslovu Stanetova ulica 26 in nima dvigala. Stanovanje ima 76,30 m² površine. Objekt je bil zgrajen leta 1988.



Vir: GURS

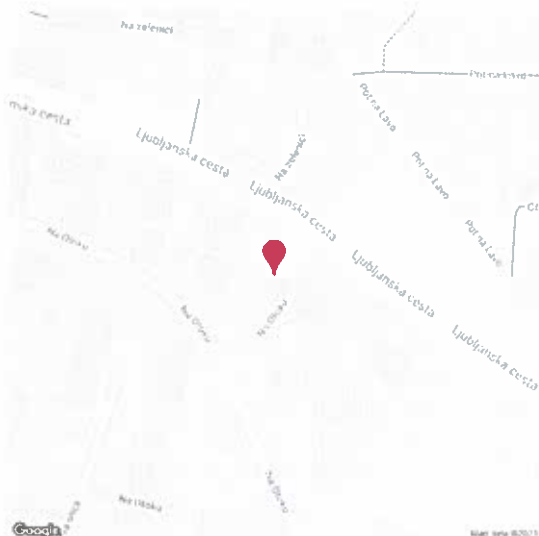


Vir: Google Maps

Nepremičnina #2: Stanovanje se nahaja v četrtem nadstropju večstanovanjske stavbe v Celju na naslovu Ljubljanska cesta 25 in nima dvigala. Stanovanje ima 116,00 m² površine. Objekt je bil zgrajen leta 1881.



Vir: GURS

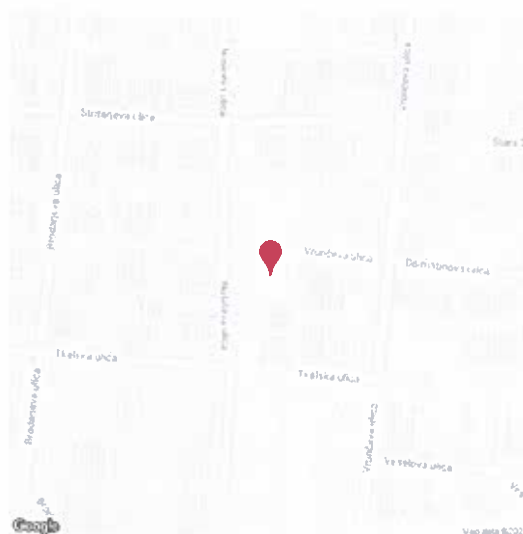


Vir: Google Maps

Nepremičnina #3: Stanovanje se nahaja v petem nadstropju večstanovanjske stavbe v Celju na naslovu Nušičeva ulica 2b in nima dvigala. Stanovanje ima 63,00 m² površine. Objekt je bil zgrajen leta 1975.



Vir: GURS



Vir: Google Maps

4.2.1. Prilagoditev cen zaradi razlik v sestavinah (značilnostih)

Eden najpomembnejših korakov pri načinu tržnih primerjav je prilagajanje prodajnih cen primerljivih posesti zaradi razlik med primerljivimi in ocenjevano posestjo. To prilagajanje cen primerljivih posesti temelji na povezavah med lastnostmi in cenami nepremičnin, kot se opaža na trgu. Prilagoditve cen primerljivih posesti so opravljene tudi s pomočjo medsebojnih razmerij in gibanjem ponudbenih cen (dosegljivih na internetu). Prilagoditev opravim zaradi razlik, ki obstajajo med ocenjevanim premoženjem in primerljivimi nepremičninami. S prilagoditvami želim doseči rezultat, da bi vsaka primerjana nepremičnina imela enake lastnosti, kot ocenjevana nepremičnina. Prilagoditve zaradi razlik med nepremičninami so opravljene na primerljivi povprečni nepremičnini glede na ocenjevano. Odstopanja so podana v odstotkih od prodajne cene primerljivih nepremičnin. Na osnovi doseženih prodajnih cen in odstopanj (prilagoditve) je ocenjena indikativna cena, ki bi jo primerljiva nepremičnina dosegla na trgu, če bi imela enake lastnosti, kot ocenjevana nepremičnina.

Prilagoditve sem izvedla na naslednjih lastnostih:

- **Obseg pravic na nepremičninah:** ker gre v vseh primerih za celoten sveženj nepremičninskih pravic, prilagoditev ne izvedem.
- **Vrsta transakcije:** ker gre za dejansko izvedene prodaje in oglaševane prodaje, prilagoditev izvedem, na oglaševanih prodajah (Vir: Časopis finance, 17.02.2016)
- **Makrolokacija/mikrolokacija:** prilagoditev izvedem v kolikor so primerljive nepremičnine na boljši/slabši lokaciji. Prilagoditev v danem primeru izvedem, ker so vse primerljive nepremičnine v Celju.
- **Velikost:** Običajno je vrednost/enoto odvisno od velikosti: cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti zemljišča. 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. Prilagoditev izvedem v kolikor se velikosti bistveno razlikujejo.
- **Dostop:** vse primerljive nepremičnine se nahajajo na primerljivih območjih z urejenimi dostopi in podobnim režimom parkiranja zato prilagoditev ne izvedem.
- **Stanje prostorov:** trg nepremičnin ne priznava minimalnih razlik v opremljenosti prostorov, zato prilagoditev izvedemo, v kolikor se nepremičnine bistveno razlikujejo v opremljenosti prostorov.

	Ocenjevana nepremičnina	Primer. #1	Prilag. %	Primer. #2	Prilag. %	Primer. #2	Prilag. %
Cena (EUR/m²)		1.769,33		1.120,68		1.619,04	
Obseg nepremič. Pravic	Absolutna	Absolutna	0,00	Absolutna	0,00	Absolutna	0,00
Vrsta transakcije	Prodaja	Izveden posel	0,00	Izveden posel	0,00	Izveden posel	0,00
Vmesna prilagoditev		1.769,33		1.120,68		1.619,04	
Makrolokacija- širše okolje	Celje	Enako	0,00	Enako	0,00	Enako	0,00
Naslov	Ozka ulica 3	Stanetova ulica 26	0,00	Ljubljanska cesta 25	0,00	Nušičeva ulica 2b	0,00
Mikrolokacija	Navezava na javni promet	Enako	0,00	Enako	0,00	Enako	0,00
	Prometne povezave	Enako	0,00	Enako	0,00	Enako	0,00
	Interesne dejavnosti	Enako	0,00	Enako	0,00	Enako	0,00
	Urejenost okolice	Enako	0,00	Enako	0,00	Enako	0,00
Površina stanovanja in kleti	188,90	76,30	-10,00%	116,00	-5,00%	63,00	-10,00%
Nadstropje	1. nadstropje	4. nadstropje	+3,00%	4. nadstropje	+3,00%	5. nadstropje	+4,00%
Okolica (kvaliteta bivanja)	Dobra	Enako	0,00	Enako	0,00	Enako	0,00
Stanje stanovanja	Dobro	Boljše	-10,00%	Enako	0,00	Boljše	-10,00%
Cena neto/m²	eur ?	1.769,33		1.120,68		1.619,04	
Prilag. Skupaj			-17,00%		-2,00%		-16,00%
IND. CENA			1.468,54		1.098,26		1.359,99

TABELA 2: Tabela prilagoditev

Ker so bile vse primerljive nepremičnine zelo podobne ocenjevani privzajem kot indikacijsko vrednost nepremičnine povprečno vrednost primerljivih nepremičnin.

Indikativna vrednost 1 m ² (EUR)	1.308,93
Površina (m ²)	188,90
Indikativna vrednost premoženja (EUR)	247.256,87

Indikacijska vrednost po načinu tržnih primerjav tako znaša **247.300,00 EUR**.

V navedeni ceni je zajeta vrednost stanovanja številka 1 v stavbi številka 1599 v katastrski občini 1077 Celje na naslovu; Ozka ulica 3, Celje.

4.3. Na donosu zasnovan način

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.

Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah:

- a) zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali
- b.) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.

Temeljna podlaga na donosu zasnovanega načina je, da naložbeniki pričakujejo donos od svojih naložb in da naj bi tak donos odražal zaznano raven tveganja pri naložbi.

Čeprav obstaja več načinov za izvajanje na donosu zasnovanega načina, temeljijo metode na donosu zasnovanega načina dejansko na diskontiranju prihodnjih zneskov denarnega toka na sedanjo vrednost. To so variacije metode diskontiranega denarnega toka (DCF) in v nadaljevanju navedene zasnove deloma ali v celoti veljajo za vse metode na donosu zasnovanega načina.

Izračuna vrednosti po na donosu zasnovanem načinu ne opravim.

4.4. Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

Nabavnovrednostni način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v naslednjih okoliščinah:

- a) tržni udeleženci bi lahko ponovno ustvarili sredstvo skoraj enake koristnosti, kot je ocenjevano sredstvo, brez regulativnih ali zakonskih omejitev, in sredstvo bi bilo lahko ustvarjeno dovolj hitro, da tržni udeleženec ne bi bil voljan plačati pomembne premije za to, da bi ocenjevano sredstvo lahko takoj uporabljal;
- b) sredstvo neposredno ne ustvarja dohodka in zaradi enkratne vrste sredstva uporaba na donosu zasnovanega načina ali načina tržnih primerjav ni izvedljiva; in/ali
- c) podlaga vrednosti, ki se uporablja, je v bistvu zasnovana na nadomestitvenih stroških, kot je na primer nadomestitvena nabavna vrednost.

V glavnem imamo tri metode nabavnovrednostnega načina:

- a) metoda nadomestitvene vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega sredstva, ki ponuja enakovredno koristnost;
- b) metoda reprodukcijske nabavne vrednosti nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike sredstva;

c) metoda seštevanja izračuna vrednost sredstva s seštevanjem posameznih vrednosti njenih sestavnih delov.

+REPRODUKCIJSKA VREDNOST/NADOMESTITVENA VREDNOST

-FIZIČNO POSLABŠANJE

-FUNKCIONALNO ZASTARANJE

-EKONOMSKO ZASTARANJE

=VREDNOST ZGRADBE

+VREDNOST ZUNANJE UREDITVE

+VREDNOST ZEMLJIŠČA+KOMUNALNI PRISPEVEK

= VREDNOST NEPREMIČNINE PO NABAVNOVREDNOSTNEM NAČINU

Izračuna po nabavnovrednostnem načinu v danem primeru ne opravim.

5. IZJAVA OCENJEVALKE

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju IZJAVLJAM, da:

- imam kot sodna cenilka za področje gradbeništva – podpodročje nepremičnine potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti stanovanja
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki imajo bistven vpliv na njegovo ocenjeno vrednost
- 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, opisanimi v tem poročilu
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam spodaj navedih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zajema
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v obdobju zadnjih treh let opravljala storitve ali transakcije s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki je bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči
- so moje analiza izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti

6. PRILOGE

- slikovno gradivo
- ZK izpisek
- izpis iz e prostora

SLIKOVNO GRADIVO

- **STANOVANJE** na naslovu Ozka ulica 3, Celje
v katastrski občini 1077 Celje, številka stavbe 1599, posamezni del stavbe
številka 1



