



mag. VERA DAMJAN BELE, dipl.ekon.inž.gr.
sodna cenilka za gradbeništvo in nepremičnine

Ulica heroja Vojka 35, 2000 Maribor
tel. 02 33 16 113, 051 315 008

Opr. šte. I 1647/2016

CENITVENO POROČILO

**o vrednosti nepremičnine - ID 582-240/6, 582-240/7 in 585-240/8
na naslovu Štrihovec 42A, Šentilj v Slov. goricah**

Lastnica nepremičnine: **MARINA MARIJA LORBEK FORCHER**
Štrihovec 42a, 2212 Šentilj v Slov. goricah do 1/1

Naročnik cenitve: **OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU – Izvršilni oddelek**
Čafova ulica 1, 2508 Maribor

Cenilka: **mag. Vera DAMJAN BELE,**
Štev. odločbe : **Odl. 756-200/97 in 705-17/2008, Ministrstvo za pravosodje RS,**
Licenca SICGRAS št. GR 139

Valuta: **07.02.2020**

Datum izdelave: **22.02.202**

POVZETEK CENITVENEGA POROČILA:

Na osnovi vašega naročila sem izvršila vrednotenje posesti skladno z domnevmami in vsemi omejitvenimi pogoji. Na zahtevo sodišča vrednotim dolžnikove **nepremičnine**, kot so zapisane v evidenci GURS, iObčina in zemljiški knjigi.

Posest predstavlja nepremičnina parcela števil. 240/6, 240/7 in 240/8 k.o. Štrihovec z ID znakom ID 582-240/6, ID 582-240/7 in ID 582-240/8. Na zemljišču parcele ID 582-240/6 so naslednji objekti, nestanovanjska stavba št. 215, 216 in 353.



Parcela št. 240/6 k.o. Štrihovec



Parcela št. 240/7 k.o. Štrihovec



Parcela št. 240/8 k.o. Štrihovec

PODATKI GURS

PODATKI O ZEMLJIŠČIH

Katastrska občina 582 Številka parcele 240/6

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.069
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	898
Pozidano zemljišče	171
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	203
površine razpršene poselitve	866

Katastrska občina 582 Številka parcele 240/7

POVRŠINA PARCELE (M2)	3.126
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	2.923
Gozdno zemljišče	203
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	3.126

Katastrska občina 582 Številka parcele 240/8

POVRŠINA PARCELE (M2)	3.156
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	3.156
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine razpršene poselitve	694
najboljša kmetijska zemljišča	2.462

PODATKI O STAVBAH

Katastrska občina 582 številka stavbe 215

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		-	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
	582 ŠTRİHOVEC	240/6	*66
ŠTEVILO ETAŽ		1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1	
VIŠINA STAVBE (M)		5,2	
LETO IZGRADNJE STAVBE		1956	
ŠTEVILO STANOVANJ		0	

ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Katastrska občina 582 številka stavbe 215 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Drug kmetijski del stavbe
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	62,1
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	62,1
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
kmetijski prostor	62,10

Katastrska občina 582 številka stavbe 216

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Štrihovec 42A
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA		
KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
582 ŠTRIOVEC	240/6	*53
ŠTEVILO ETAŽ	2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	2	
VIŠINA STAVBE (M)	7,4	
LETO IZGRADNJE STAVBE	1966	
ŠTEVILO STANOVANJ	1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0	
TIP STAVBE	3 - krajna	
LETO OBNOVE STREHE	-	

LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	5 - kombinacija različnih materialov
VRSTA OGREVANJA	3 - drugo ogrevanje
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV	Ne
VPLIVNO OBMOČJE	-
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Katastrska občina 582 številka stavbe 216 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Štrihovec 42A
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	44,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	88,6
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	2009
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	1
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
klet	44,30
bivalni prostor	44,30

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	1

Katastrska občina 582 številka stavbe 353**Podrobni podatki o stavbi**

NASLOV STAVBE			-
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
	582 ŠTRIHOVEC	240/6	*43
ŠTEVILO ETAŽ			2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE			1
VIŠINA STAVBE (M)			-
LETO IZGRADNJE STAVBE			1956
ŠTEVILO STANOVANJ			0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV			0
TIP STAVBE			1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE			-
LETO OBNOVE FASADE			-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE			1 - opeka
VRSTA OGREVANJA			4 - ni ogrevanja
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE			Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE			Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE			Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA			-

Katastrska občina 582 številka stavbe 353 številka dela stavbe 1**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Ruševina
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	0,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	33,9
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-
Seznam dodatnih prostorov	
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
ruševina	33,90



Vir: GURS (<http://e-prostor.gov.si>)

Pred izdelavo cenitvenega poročila sem si dne 07.02.2020 ogledala zunanost stavbe in sošesko, saj je lastnica nepremičnine na moje obvestilu o ogledu odgovorila s prepovedjo ogledov in ocenjevanja. Po navodilu sodnice sem najprej skušala opraviti ogled v prisotnosti predstavnika Centra za socialno delo Pesnica, ki je skrbnik dolžnice, vendar so mi povedali, da je v takšnih primerih niso pristojni zastopati in se ogleda ne bodo udežili, nato pa sem v skladu z navodilom pravila cenitev na podlagi zunanjega ogleda.



Predpostavljam, da ima stanovanjski objekt gradbeno dovoljenje, sicer pa glede na starost objekta velja, da so legalizirani, saj se po ZGO-I šteje, da imajo uporabno dovoljenje po tem zakonu (med drugim) vse stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. decembrom 1967 in poslovni prostori v njih, ki so z dnem uveljavitve tega zakona v uporabi, če se jim namembnost po navedenem datumu ni bistveno spremenila in so zemljišča, na katerih so zgrajene, z dnem uveljavitve tega zakona na predpisani način evidentirana v zemljiškem katastru.

Opravila sem analize razpoložljivih in ustreznih tržnih podatkov, ki so primerljivi za oceno tržne vrednosti posesti.

Cenitev je bila izdelana na podlagi naročila sodišča zaradi sodnega postopka.

Ocena vrednosti je izračunana na dan **07.02.2020**.

Izračunana vrednost predstavlja ob navedenih okoliščinah ogleda **najverjetnejšo tržno vrednost**, to je tisto najvišjo ceno, izraženo v denarju, ki bi jo nepremičnina verjetno dosegla na konkurenčnem in odprtem trgu pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo, pri čemer bi se morala kupec in prodajalec obnašati racionalno, biti dobro obveščena o vseh potrebnih dejstvih, na vrednost pa ne bi smele vplivati nobene neobičajne okoliščine.

NAJVEJETNEJŠA SKUPNA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN
na dan 07.02.2020 ZNAŠA

69.000 EUR (devetinšestdesettisoč evrov)

Parc. št.	Površina	Namenska raba	Vrednost po parc. št.
240/6 k.o. Štrihovec	203 366 +500	Kmetijsko zemljišče K1 Stavbno zemljišče RP Stavba	47.490
240/7 k.o. Štrihovec	3126	Kmetijsko zemljišče K1	3.439
240/8 k.o. Štrihovec	2462 694	Kmetijsko zemljišče K1 Stavbno zemljišče RP	18.184
Skupaj	69.113	zaokrožim:	69.000

Utemeljitev so podane na straneh cenitvenega poročila.

Namen cenitvenega poročila je naročniku priskrbeti informacijo o vrednosti nepremičnine, vendar pa ta ne obvezuje naročnika k sklenitvi prodajne pogodbe, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Dejanska prodajna cena je v končni fazi odvisna od pogajalskih sposobnosti prodajalca in kupca.

Zahvaljujem se vam, da ste mi dali priložnost ovrednotiti predmetno nepremičnino, v upanju, da me boste ob morebitnih potrebah v prihodnje ponovno upoštevali.

Nadaljnje informacije se nahajajo v priloženem cenitvenem poročilu.

S spoštovanjem,



mag. Vera DAMJAN BELE, dipl.ekon. inž. gradb.
Sodna cenilka za gradbeništvo in nepremičnine

SEZNAM VSEBINE

1	IZJAVA CENILCA.....	11
3	IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE	12
3	ANALIZA SOSESKE IN LOKACIJE TER TRGA NEPREMIČNIN.....	15
4	PREDSTAVITEV PODATKOV	28
5	PRIKAZ CENITVENIH POVRŠIN :	39
6	IZBIRA PRISTOPA ZA IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI.....	40
7	PRISTOP NEPOSREDNE PRIMERJAVE CEN PODOBNIH NEPREMIČNIN	40
8	REKAPITULACIJA	46
9	SKLEP IN KONČNA OCENA.....	46
10	PRILOGE	48

1 IZJAVA CENILCA

V zvezi z opravljenim delom izjavljam sledeče:

- da so informacije in podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost ter zaupam viru,
- da so analize, mnenja in sklepi omejeni samo z omejitvenimi predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in da so moje analize, sklepi in mnenja nepristranski;
- da nimam sedanjih in neposrednih prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila ter nimam osebnega interesa ali pristranskosti glede fizičnih in pravnih oseb, ki se jih ocena tiče,
- da je plačilo za moje storitev v zvezi z ocenjeno vrednostjo nikakor ni vezano na kakršen koli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila,
- da je moja analiza, mnenja ali sklepi izpeljani in to poročilo sestavljeno v skladu s Standardi in načeli strokovnega vrednotenja nepremičnin.



mag. Vera DAMJAN BELE, dipl.ekon. inž. gradb.
Sodna cenilka za gradbeništvo in nepremičnine

2 IZHODIŠČA ZA OCENJEVANJE

Naročnik potrebuje cenitev zaradi sodnega izvršilnega postopka. Za takšno cenitev je potrebno izdelati pisno poročilo o oceni vrednosti nepremičnine, pri postopku ocenjevanja pa je najprimerneje uporabiti pristop primerljivih prodaj, če je le na razpolago dovolj kvalitetnih podatkov.

Ocenjena vrednost je najverjetnejša tržna vrednost. To je ocenjeni znesek, pri katerem bi si na dan vrednotenja po ustreznem postopku trženja najverjetneje izmenjala premoženje voljan in dobro obveščen kupec ter voljan in dobro obveščen prodajalec, ki delujeta medsebojno neodvisno, razumno in brez prisile.

Najverjetnejšo tržno vrednost lahko definiramo tudi kot tisto najvišjo ceno, izraženo v denarju, ki bi jo najverjetneje dosegla na konkurenčnem in odprtem trgu pod pogoji, značilnimi za pošteno prodajo, pri čemer bi se morala kupec in prodajalec obnašati racionalno, biti dobro obveščena o vseh potrebnih dejstvih, na vrednost pa ne bi smele vplivati nobene neobičajne okoliščine.

Cenitev je opravljena *na dan 07.02.2020*.

Splošni omejitveni pogoji:

Poročilo temelji na sledečih predpostavkah in splošnih omejitvenih pogojih:

- Informacije, ocene in mnenja v poročilu se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani pa so preverjeni v skladu z možnostmi in uporabljeni v dobri veri.
- Ocenjevalci nismo dolžni pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi z vsebino tega poročila v kolikor se o tem dodatno ne dogovorimo.
- Ocena vrednosti velja za čas, ter za predmet in namen, ki so navedeni v poročilu. Ocenjevalci nismo dolžni spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorimo.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben drugi namen s strani koga drugega brez pisne privolitve naročnika.

Specifični omejitveni pogoji:

Poročilo temelji na sledečih predpostavkah in splošnih omejitvenih pogojih:

- Poročilo o oceni ne predstavlja nasveta v zvezi investiranjem in se zato tudi ne sme upoštevati kot tako.
- Poročilo o oceni vrednosti ni dokument, ki bi ga moral naročnik ali lastnik nepremičnine obvezno upoštevati in ga ne obvezuje k sklenitvi prodajne pogodbe za ceno, ki bi bila identična z ocenjeno vrednostjo. Dejanska cena, ki bo dosežena v prodaji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih vzrokov, kot so: motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, finančni pogoji prodaje oz. nakupa ter drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo.
- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ob predpostavki, da je nepremičnina prosta bremen, stvari in oseb. Višine morebitnih vpisanih hipotek in njihove časovne dimenzije ne ugotavljam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Predpostavljam, da ima objekt gradbeno dovoljenje, saj je bilo celotno naselje grajeno v istem obdobju in v kompleksu - za trg.
- Avtorske pravice so zavarovane. Veljajo samo originalno podpisani in žigosani izvodi cenitvenega poročila.

POVZETEK POSTOPKA CENITVE

Pred izdelavo cenitvenega poročila sem si dne 07.02.2020 ogledala zunanost stavbe in sosesko, saj je lastnica nepremičnine na moje obvestilu o ogledu odgovorila s prepovedjo ogledov in ocenjevanja. Po navodilu sodnice sem najprej skušala opraviti ogled v prisotnosti predstavnika Centra za socialno delo Pesnica, ki je skrbnik dolžnice, vendar so mi povedali, da je v takšnih primerih niso pristojni zastopati in se ogleda ne bodo udežili, nato pa sem v skladu z navodilom pravila cenitev na podlagi zunanjega ogleda.

Po ogledu in proučitvi dokumentacije ter pridobitvi vseh potrebnih podatkov sem vse pridobljene informacije analizirala. Nato sem si pridobila podatke o primerljivih prodajah oziroma pred kratkim izvršenih transakcijah primerljivih nepremičnin. Podatke sem preverila in po opravljenih prilagoditvah zaradi razlik med obravnavano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami ocenila indikator najverjetnejše tržne vrednosti.

Na podlagi izračunanih indikatorjev tržne vrednosti sem po razmisleku in proučitvi vseh okoliščin določila približno najverjetnejšo tržno vrednost.

UPORABLJENI PREDPISI IN VIRI

- ❑ Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017
- ❑ Slovenski poslovnofinančni standard 2, (Uradni list RS, št. 106/13)
- ❑ Indikatorji površine stavb, SIST ISO 9836, ISO 6241
- ❑ Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 47/04)
- ❑ Žlajpah, D. et al: Zbornik pripravljalnega seminarja kandidatov za sodne cenilce in izvedence gradbene stroke (2001)
- ❑ Grum, B.: Vrednotenje nepremičnin. Evropska pravna fakulteta (2012)
- ❑ Pšunder, I.: Mera kapitalizacije pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah (SIR*IUS, september 2013)
- ❑ Pšunder, I., Cirman, A.: Diskontna mera pri uporabi metod, ki temeljijo na diskontiranem denarnem toku, za potrebe analize nepremičninskih naložb in vrednotenja nepremičnin (Geodetski vestnik 55/3 – 2011)
- ❑ Priročnik za izračun vrednosti zunanje ureditve in posebnih delov stavb
- ❑ Priporočila in navodila Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko (Vestniki);
- ❑ Priporočila in navodila Društva cenilcev in izvedencev Maribor;
- ❑ Projekcije strukturnih deležev posameznih vrst del na objektih (Žemva, Valant, Bertonec, 1995)
- ❑ Podatki iz javnih baz o prodaji nepremičnin;
- ❑ Podatki iz baz nepremičninskih agencij;
- ❑ Periodični tisk za področje nepremičnin;
- ❑ Aplikacija Cenilec;
- ❑ Aplikacija Trgoskop
- ❑ <http://www.geoprostor.si/piso>
- ❑ www.sentilj.si
- ❑ <http://gis.iobcina.si>
- ❑ <http://e-prostor.gov.si>
- ❑ www.nepremicnine.net
- ❑ www.slonep.net
- ❑ Dokumentacija in izjave naročnikov in prisotnih ob ogledu, ki tudi odgovarjajo za pravilnost podanih podatkov.

3 ANALIZA SOSESKE IN LOKACIJE TER TRGA NEPREMIČNIN

Poročilo temelji na podatkih Evidence trga nepremičnin (ETN), ki so jih zakonsko predpisani zavezanci v evidenco posredovali do oktobra 2019. Podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih, ki so podvrženi obdavčitvi z davkom na promet nepremičnin (DPN), pošilja v ETN Finančna uprava Republike Slovenije (FURS), podatke o poslih, ki so obdavčeni z davkom na dodano vrednost (DDV) pa prodajalci. Z DDV je obdavčena prodaja novih stavb in delov stavb ter stavbnih zemljišč, ki jih prodajajo zavezanci za DDV. Z DDV je lahko obdavčena tudi kupoprodaja rabljenih stavb in delov stavb ter zemljišč med zavezanci za DDV, če se ti dogovorijo, da se pri kupoprodaji zadevnih nepremičnin obračuna DDV.

POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2019 **ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE**

Povzetek (UMAR)

Jesenska gospodarska gibanja 2019

Ob umirjanju konjunktura in negotovostih v mednarodnem okolju se bo gospodarska rast letos umirila na 2,8 % in bo v prihodnjih dveh letih ostala podobna (3,0 % in 2,7 %).

Letošnja umiritev rasti – ki bo nekoliko občutnejša, kot smo predvideli spomladi – bo predvsem odraz upočasnitve gospodarske rasti v trgovinskih partnericah in poslabšanja pričakovanj do konca letošnjega leta. Ti dejavniki se bodo letos najbolj odražali v nižji rasti investicij ter občutnejšem negativnem prispevku salda menjave s tujino, rast zasebne potrošnje pa bo ostala razmeroma visoka. Rast BDP se bo prihodnje leto zaradi pozitivnega vpliva več delovnih dni (za 6) začasno nekoliko povečala. K ohranjanju solidne rasti v napovednem obdobju bo pomembno prispevala domača potrošnja. Podpirala jo bosta nadaljevanje razmeroma ugodnih gibanj na trgu dela in nadaljnja rast investicij (zlasti gradbenih), njena rast pa bo pod vplivom umirjanja rasti zaposlenosti postopno nekoliko nižja. Rasti izvoza in v nekoliko manjši meri tudi uvoza se bosta po letošnji pospešitvi v prihodnjih dveh letih umirili, prispevek menjave s tujino k rasti BDP pa bo ostal negativen. Napoved upošteva napovedi mednarodnih institucij za trgovinske partnerice, ki za prihodnji dve leti sicer kažejo na majhno okrevanje njihove gospodarske rasti (ob izrazito negativnih tveganjih), in pričakovano postopno poslabšanje stroškovne konkurenčnosti slovenskih izvoznikov.

Rasti izvoza in uvoza bosta letos ob občutni podpori pospešenega izvoza farmacevtskih proizvodov višji kot lani, v prihodnjih dveh letih pa se bosta umirili.

Rast izvoza bo letos kljub nekoliko nižji rasti uvoza v naših trgovinskih partnericah višja kot lani. To je posledica občutne pospešitve rasti izvoza farmacevtskih proizvodov ter nafte, ki po naši oceni v veliki meri izvira iz uvoza (gre za t. i. ponovni izvoz) in je v farmacevtskem

segmentu povezan z zagonom novega specializiranega distribucijskega centra. Umiritev tega dela izvoza bo poleg postopnega poslabšanja stroškovne konkurenčnosti (zaradi naraščajočih stroškov dela in razmeroma nizke rasti produktivnosti) vplivala na nižjo rast izvoza v prihodnjih dveh letih. Tudi rast uvoza se bo po letošnji pospešitvi upočasnila, vendar bo ob solidni rasti domače potrošnje ostala višja od rasti izvoza. Prispevek menjave s tujino k rasti BDP bo zato ostal negativen, a v manjši meri kot letos. Presežek na tekočem računu se bo postopno nekoliko znižal, vendar bo še vedno višji od 4 %.

Rast zasebne potrošnje bo letos še razmeroma visoka, v naslednjih letih pa se bo predvsem zaradi nižje rasti zaposlenosti umirila.

Letošnja rast zasebne potrošnje bo izhajala iz rasti plač in socialnih transferjev, nadaljevanja visoke rasti zaposlenosti in nadaljnjega povečevanja obsega potrošniških kreditov. V prihodnjih dveh letih se bo postopoma upočasnila, kar bo poleg nekoliko nižje rasti socialnih transferjev predvsem posledica pričakovane nižje rasti zaposlenosti. Ta bo odraz nižje rasti gospodarske aktivnosti in vse bolj omejene ponudbe delovne sile zaradi staranja prebivalstva. Rast plač se bo okrepila – letos bolj izrazito v javnem sektorju, prihodnje leto pa v zasebnem sektorju – nanjo pa bodo poleg omejitev pri ponudbi dela vplivali tudi dogovori s sindikati javnega sektorja in zakonodajne spremembe.

Rast investicij v opremo in stroje bo v obdobju 2019–2021 nižja kot v preteklih letih, rast gradbenih investicij pa bo ostala visoka.

Nižja rast investicij v opremo in stroje bo v večji meri posledica nižje rasti (tujega) povpraševanja in povečane negotovosti v mednarodnem okolju. K rasti skupnih investicij v osnovna sredstva bodo v celotnem obdobju napovedi tako največ prispevale gradbene investicije. Njihova rast bo z letošnjim letom še višja kot lani.

Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019

Tako zaradi večjih investicij v zgradbe kot tudi inženirske objekte. Nadaljevala se bo visoka rast stanovanjskih investicij, ki se je po večletni stagnaciji oz. zmerni rasti pospešila v drugi polovici lanskega leta, pri gradnji nestanovanjskih stavb pa pričakujemo zmernejšo rast kot lani.

Rast končne državne potrošnje se bo znižala.

Po lanskem povišanju bo postopno zniževanje rasti v obdobju 2019–2021 povezano predvsem z nižjo rastjo zaposlenosti in predvidoma tudi izdatkov za blago in storitve.

Inflacija bo v obdobju napovedi nekoliko višja.

Letos bo ostala pod 2 % predvsem zaradi medletno nižjih cen energentov. V prihodnjih dveh letih se bo zviševanje cen nadaljevalo, tako v segmentu storitev kot tudi pri neenergetskem

blagu. Prispevek energentov bo, upoštevajoč predpostavke glede cene nafte, leta 2020 rahlo negativen, tako da se bo inflacija gibala okoli 2 % oziroma malo nad to ravno.

Ocene proizvodne vrzeli in večina nefinančnih kazalnikov kažejo na zrelo fazo gospodarskega cikla, z umirjanjem gospodarske rasti predvsem pod vplivi iz mednarodnega okolja.

Proizvodna vrzel bo v obdobju napovedi ostala pozitivna. Tudi več ostalih kazalnikov, predvsem nefinančnih, kaže na zrelo fazo gospodarskega cikla, pri čemer se gospodarska rast umirja predvsem pod vplivi iz mednarodnega okolja. Podobno kot proizvodna vrzel kažejo še vedno hitra rast cen na trgu nepremičnin ter visoke vrednosti kazalnikov izkoriščenosti proizvodnih zmogljivosti in pomanjkanja delovne sile. Slednje je eden od dejavnikov krepitve rasti plač, ki bo letos po več letih zaostajanja predvidoma presegla rast produktivnosti. Inflacija ostaja zmerna tako kot tudi rast obsega bančnih kreditov.

Med tveganji za uresničitev napovedi, zaradi katerih je lahko gospodarska rast nižja, kot napovedujemo v osrednjem scenariju, prevladujejo precejšnja negativna tveganja v mednarodnem okolju.

V globalnem gospodarskem okolju so povezana predvsem s protekcionističnimi ukrepi in na splošno nepredvidljivostjo gospodarskih ukrepov ZDA, v evrskem gospodarskem prostoru pa z negotovostjo glede časa in načina izstopa Združenega kraljestva iz EU (tveganje t. i. neurejenega oz. trdega brexita). Med dejavniki, ki bi lahko prispevali k nižji gospodarski rasti v trgovinskih partnericah, kot jo trenutno napovedujejo mednarodne institucije in so bile upoštevane v napovedi, so tudi hitrejša umirjanje gospodarske rasti Kitajske, nihanja na finančnih trgih ter geopolitična tveganja (zlasti v povezavi z Iranom) in z njimi povezano tveganje višjih cen nafte. Ker so negativna tveganja precejšnja, smo pripravili še napoved za alternativni scenarij. Po tem scenariju, ki za tuje povpraševanje predpostavlja za 2 o. t. nižjo rast v letu 2020 in za 1 o. t. nižjo rast v letu 2021 kot v osnovnem scenariju, bi bila rast BDP prihodnje leto malo pod 2 %, v letu 2021 pa 2 %.

1. Izhodišča Jesenske napovedi gospodarskih gibanj 2019

1.1 Mednarodno okolje

Pri pripravi napovedi smo upoštevali zadnje napovedi mednarodnih institucij, ki za leto kažejo na nadaljnjo upočasnitev gospodarske rasti v trgovinskih partnericah, za prihodnji leti pa na njeno majhno okrevanje ob sicer izrazitih negativnih tveganjih.

Obeti za svetovno gospodarstvo so se ob občutnejši upočasnitvi rasti obsega svetovne trgovine in šibki aktivnosti v predelovalnih dejavnostih v zadnjih mesecih nadalje poslabšali. Ti dejavniki negativno vplivajo na nova izvozna naročila in proizvodnjo v predelovalnih dejavnostih evrskega območja, predvsem v nemškem gospodarstvu. Obenem pa spodbujevalna denarna politika ECB, rast plač ter nizka brezposelnost še vedno ugodno vplivajo na zasebno potrošnjo in investicije, bolj ekspanzivna pa postaja tudi fiskalna politika

evrskega območja. Mednarodne institucije tako za evrsko območje za letos pričakujejo 1,0-odstotno rast BDP, v naslednjih letih pa bo rast zaradi predvidenega slabenja negativnih dejavnikov in tudi ugodnega vpliva več delovnih dni malenkost višja. Na pomembnejših izvoznih trgih izven evrskega območja se bo lanska razmeroma visoka gospodarska rast nadaljevala, napovedi letošnje rasti BDP v Rusiji pa so po šibki rasti v prvi polovici leta precej nižje od lanske realizacije. Upoštevane napovedi gospodarske rasti v večini glavnih trgovinskih partneric so za celotno obdobje napovedi nekoliko nižje kot pri pomladanski

Tabela 1: Predpostavke napovedi glede gospodarske rasti v najpomembnejših trgovinskih partnericah

Tabela 1: Predpostavke napovedi glede gospodarske rasti v najpomembnejših trgovinskih partnericah

Realne stopnje rasti, v %	2018	2019		2020		2021
		marec 2019	september 2019	marec 2019	september 2019	september 2019
EU	1,9	1,3	1,2	1,5	1,2	1,3
Evsko območje	1,8	1,2	1,0	1,4	1,1	1,2
Nemčija	1,4	1,0	0,5	1,4	1,1	1,2
Italija	0,9	0,1	0,1	0,7	0,5	0,6
Avstrija	2,7	1,6	1,5	1,6	1,5	1,5
Francija	1,5	1,3	1,2	1,4	1,2	1,3
Hrvaška	2,6	2,6	3,0	2,5	2,6	2,5
Rusija	2,3	1,5	1,2	1,6	1,9	1,8

Vir: za leto 2018 Eurostat (za države EU) in Consensus Forecasts (za Rusijo); za ostala leta Consensus Forecasts, avgust 2019; Eastern Consensus Forecasts, avgust 2019; EC Summer Forecast, julij 2019; Focus Economics, september 2019; IMF World Economic Outlook, julij 2019; OECD Economic Outlook, maj 2019; ocena UMAR.

Napoved glavnih makroekonomskih agregatov Slovenije

SLOVENSKI TRG NEPREMIČNIN (GURS prvo polletje - 2019)

Vir podatkov

Poročilo temelji na podatkih Evidence trga nepremičnin (ETN), ki so jih zakonsko predpisani zavezanci v evidenco posredovali do 20. februarja 2019. Podatke o sklenjenih kupoprodajnih poslih, ki so podvrženi obdavčitvi z davkom na promet nepremičnin (DPN), pošilja v ETN Finančna uprava Republike Slovenije (FURS), podatke o poslih, ki so obdavčeni z davkom na dodano vrednost (DDV) pa prodajalci. Z DDV je obdavčena prodaja novih stavb in delov stavb ter stavbnih zemljišč, ki jih prodajajo zavezanci za DDV. Z DDV je lahko obdavčena tudi kupoprodaja rabljenih stavb in delov stavb ter zemljišč med zavezanci za DDV, če se ti dogovorijo, da se pri kupoprodaji zadevnih nepremičnin obračuna DDV.

FURS vsak mesec do 15. dne v mesecu pošlje podatke o sklenjenih poslih, za katere je bila v preteklem mesecu vložena napoved za odmero DPN. Prodajalci so dolžni vsak mesec do 15. dne v mesecu poslati podatke o poslih, ki so jih sklenili pretekli mesec. Zaradi običajnih zamikov pri oddajanju napovedi za odmero DPN in zamikov pri poročanju o sklenjenih poslih, za katere je bil obračunan DDV, so podatki za leto 2018 še začasni.

Zaradi nedoslednega poročanja prodajalcev za posle, ki so obdavčeni z DDV, zajem v ETN ni popoln, ocenjujemo pa, da v ETN zajamemo najmanj 95 odstotkov vseh kupoprodajnih poslov, ki so sklenjeni na slovenskem nepremičninskem trgu.

Analitična območja

V poročilu obravnavamo nepremičninski trg po tržnih in administrativnih analitičnih območjih. Tržna analitična območja smo določili na podlagi tržnih analiz in predstavljajo območja, kjer na nepremičninskem trgu veljajo podobne zakonitosti ponudbe in povpraševanja za določeno vrsto nepremičnine. Administrativna območja smo določili na podlagi administrativnih meja prostorskih enot (občine, naselja, mestne četrti), kot se vodijo v Registru prostorskih enot.

Analitika obsega trgovanja z nepremičninami

Predmet posameznega kupoprodajnega posla oziroma kupoprodajne pogodbe je lahko ena ali več istovrstnih ali raznovrstnih nepremičnin oziroma delov stavb in parcel, za katere je podana skupna pogodbena cena. Vrednost posla predstavlja pogodbena cena z DDV, če je ta obračunan.

Za prikaz vrednosti in števila kupoprodajnih poslov so upoštevani vsi evidentirani posli (pogodbe) z nepremičninami, ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, posli med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami ter finančni lizingi.

Za prikaz obsega kupoprodaj po posameznih vrstah nepremičnin podajamo za stanovanjske in poslovne nepremičnine podatek o številu vseh delov stavb (vsaka stavba ima najmanj en del stavbe) za posamezno vrsto nepremičnine, ki so bili predmet evidentiranih poslov oziroma pogodb v določenem obdobju. Za zemljišča podamo podatek o skupni površini vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki so bile predmet evidentiranih poslov oziroma pogodb v določenem obdobju.

Analitika cen nepremičnin

V poročilu so za tržne analize ter izračune cen in ostalih statističnih kazalnikov uporabljeni le pregledani in preverjeni podatki. Strokovnjaki Urada za množično vrednotenje nepremičnin vse evidentirane kupoprodajne posle pregledajo, izboljšajo s podatki s terenskih ogledov prodanih nepremičnin in jih pripravijo za nadaljnje obdelave. Za tržne analize in izračunavanje statističnih kazalnikov se uporabijo le podatki iz poslov, ki so bili sklenjeni na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah. Le prostovoljne kupoprodaje med neodvisnimi prodajalci in kupci namreč odražajo tržne cene nepremičnin. Za izračune cen in drugih statističnih kazalnikov se uporabijo podatki iz poslov, za katere je mogoče nedvoumno ugotoviti katere in kakšne nepremičnine so bile predmet posla ter iz pogodbene cene izluščiti njihove tržne cene. Zaradi tega so statistični vzorci manjši od števila evidentiranih kupoprodaj.

V poročilu za izračune relativnih sprememb cen stanovanjskih in poslovnih nepremičnin uporabljamo primerjave povprečnih cen nepremičnin na kvadratni meter uporabne površine. Razen za hiše s pripadajočim zemljiščem, za katere cen na kvadratni meter ne izračunavamo, ker so zaradi velike heterogenosti velikosti hiš in pripadajočih zemljišč praviloma zavajajoče.

Za izračune relativnih sprememb cen zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč uporabljamo primerjave povprečnih cen na kvadratni meter površine zemljišča.

Zaradi sprememb v sestavi prodanih nepremičnin (lokacija, velikost, starost in druge lastnosti) primerjava povprečnih cen v časovni vrsti ni najbolj natančen kazalnik sprememb cen. Še posebno pri razmeroma majhnih vzorcih, ki jih imamo v Sloveniji na razpolago, saj je natančnost kazalnika v sorazmerju z velikostjo vzorca. Pri ocenjevanju trendov cen v poročilu poleg odstotnih sprememb cen upoštevamo tudi spremembe v sestavi oziroma povprečnih lastnostnih prodanih nepremičnin, kar v večini primerov omogoča razmeroma zanesljivo oceno smeri in moči trenda cen. Če vzorci za določeno območje niso dovolj reprezentativni, trenda cen ne moremo oceniti.

Prikaz podatkov v preglednicah

- V preglednicah so analitična območja razvrščena padajoče po velikosti vzorca za leto 2018.
- Cene stanovanj in poslovnih nepremičnin v evrih na kvadratni meter uporabne površine so zaokrožene na 10 evrov.
- Pogodbene cene stanovanj in hiš v evrih in so zaokrožene na 1.000 evrov. - Pogodbene cene garaž in parkirnih prostorov v evrih so zaokrožene na 100 evrov. - Površine zemljišč pri hišah so zaokrožene na 10 kvadratnih metrov. - Uporabne površine pisarn in lokalov so zaokrožene na 5 kvadratnih metrov. - Površine zemljišč za gradnjo stavb so zaokrožene na 10 kvadratnih metrov. - Površine kmetijskih in gozdnih zemljišč so zaokrožene na 100 kvadratnih metrov.

NEPREMIČNINSKI TRG V I. polletju 2019

Kljub zmernemu trendu upadanja števila sklenjenih kupoprodajnih poslov, ki smo mu priča od prve polovice leta 2017, je ostal slovenski nepremičninski trg razmeroma dejaven tudi v prvi polovici letošnjega leta in zaenkrat ne kaže kakršnihkoli znakov krize. V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do obrata cen stanovanjskih nepremičnin, je bilo število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v prvi polovici letošnjega leta še vedno večje za slabih 30 odstotkov, z zazidljivim zemljišči celo za slabih 50 odstotkov, s poslovnimi nepremičninami za 35 odstotkov ter s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči za okoli 15 odstotkov.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je po pospešeni rasti v prvi polovici leta 2018 umirila. Tako so v prvi polovici letošnjega leta cene stanovanj in hiš na ravni države kazale trend stagnacije.

Trendi prometa in cen na stanovanjskih trgih največjih mest, ki narekujejo utrip slovenskega nepremičninskega trga, so različni. V Ljubljani stagnira tako število realiziranih transakcij kot cene stanovanj. Število transakcij stagnira tudi v okolici Ljubljane, medtem ko cene še vedno zmerno rastejo. V Mariboru in Celju število transakcij upada, cene pa prav tako še rastejo. Podobno velja tudi za Kranj, le da je rast cen višja. V Kopru je trend rasti števila transakcij najmočnejši, višajo pa se tudi cene stanovanj.

Cene stanovanj v državi so se v povprečju že skoraj povsem približale rekordnim iz leta 2008, medtem ko cene hiš za rekordnimi še precej zaostajajo. Rekordne cene stanovanj so bile že presežene le v Ljubljani in okolici ter v Kranju, rekordne cene hiš pa niso bile presežene še nikjer.

Slovenski nepremičninski trg še naprej čaka na večje število novih stanovanjskih enot, saj se ponudba novih stanovanj do prve polovice letošnjega leta še ni uspela prilagoditi obstoječemu povpraševanju. Zato se predvsem v Ljubljani in Mariboru že nekaj časa pospešeno gradi in načrtuje novogradnje, postopoma pa se nov gradbeni zagon kaže tudi na ostalih urbanih območjih države. Večjo ponudbo novih stanovanj je tako deloma pričakovati že letos, predvsem pa v naslednjih dveh do treh letih, ko bo dograjena večina že načrtovanih stanovanj. Kdaj bo prišlo do presežne ponudbe stanovanj in zdrsa v novo krizo nepremičninskega trga, pa bo odvisno predvsem od realnosti zastavljenih cen novogradenj na eni strani in plačilno sposobnega povpraševanja po stanovanjih na drugi strani.

Obseg in vrednost poslov

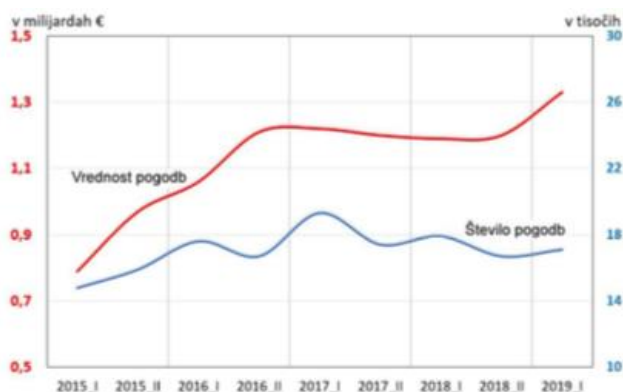
V Sloveniji smo v prvem poletju 2019 evidentirali dobrih 17 tisoč kupoprodajnih pogodb za nepremičnine. Njihova skupna vrednost je znašala več kot 1,3 milijarde evrov, kar predstavlja največjo polletno vrednost kupoprodajnih poslov z nepremičninami od začetka spremljanja leta 2007. Po še preliminarnih podatkih za letošnje prvo polletje se je v primerjavi z drugim polletjem 2018 število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami povečalo za 2 odstotka, njihova skupna vrednost pa za 11 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2015, ko so cene nepremičnin dosegle dno, je bilo število evidentiranih poslov večje za 16 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 68 odstotkov.

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

	ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	VREDNOST POGODB (v milijardah €)
2015_I	14,8	0,79
2015_II	15,9	0,97
2016_I	17,6	1,06
2016_II	16,7	1,21
2017_I	19,3	1,22
2017_II	17,4	1,20
2018_I	17,9	1,19
2018_II	16,7	1,20
2019_I	17,1	1,33

Po pospešeni rasti stanovanjskega nepremičninskega trga in obratu cen leta 2015 je bilo rekordno število kupoprodajnih poslov za nepremičnine sklenjeno že v prvem polletju 2017, ko smo evidentirali več kot 19 tisoč kupoprodajnih pogodb. Nato se je dejavnost nepremičninskega trga umirila, kar gre pripisati predvsem rasti cen in pomanjkanju ponudbe stanovanjskih novogradenj. Število sklenjenih kupoprodajnih poslov z nepremičninami je začelo kazati zmeren trend upadanja, njihova skupna real- izirana vrednost pa je začela stagnirati. Nenaden skok in rekordna vrednost sklenjenih poslov v prvem polletju 2019 je posledica zamenjave lastništva večjega števila velikih trgovsko poslovnih centrov, do katere je prišlo v začetku letošnjega leta.

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



Delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem), ki praviloma predstavlja skoraj dve tretjini prometa z nepremičninami, je v prvem polletju letošnjega leta znašal 54 odstotkov skupnega prometa z nepremičninami, delež prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti) 27 odstotkov in z zemljišči za gradnjo stavb 8 odstotkov. S kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj je bilo opravljenega 3 odstotke prometa, z vsemi ostalimi nepremičninami skupaj pa 8 odstotkov.

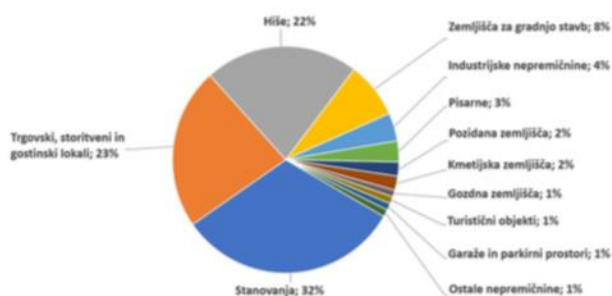
Delež prometa s poslovnimi nepremičninami je bil v prvi polovici letošnjega leta, zaradi večjega števila že omenjenih kupoprodaj velikih trgovskih centrov, neobičajno velik. Deleži prometa drugih skupin nepremičnin pa so se temu ustrezno zmanjšali.

Hiše

PREGLEDNICA 2:
Vrednost in deleži prometa po vrstah
nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2019

VRSTA NEPREMIČNINE	VREDNOST (v milijonih €)	DELEŽ OD SKUPNE VREDNOSTI
Stanovanja	432	32%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	303	23%
Hiše	290	22%
Zemljišča za gradnjo stavb	112	8%
Industrijske nepremičnine	58	4%
Pisarne	35	3%
Pozidana zemljišča	31	2%
Kmetijska zemljišča	27	2%
Gozdna zemljišča	12	1%
Turistični objekti	11	1%
Garaže in parkirni prostori	9	1%
Ostale nepremičnine	9	1%

SLIKA 2:
Deleži prometa po vrstah nepremičnin,
Slovenija, 1. polletje 2019



Po obratu cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta 2015 so se cene stanovanjskih hiš v Sloveniji gibale podobno kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, le da so rasle nekoliko počasneje. Najbolj so cene hiš zrasle v prvi polovici leta 2018. V prvi polovici letošnjega leta so tudi cene hiš, tako kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kazale trend umirjanja rasti.

PREGLEDNICA 7:

Cene hiš s pripadajočim zemljiščem, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

KAZALNIK	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	997	1.308	1.509	1.523	1.455	1.318
Povprečna cena (€)	106.000	114.000	118.000	128.000	120.000	127.000
Leto zgraditve (mediana)	1972	1972	1972	1974	1974	1973
Površina hiše (m ²)	151	156	162	163	162	169
Površina zemljišča (m ²)	880	910	890	890	980	910

Opombe:

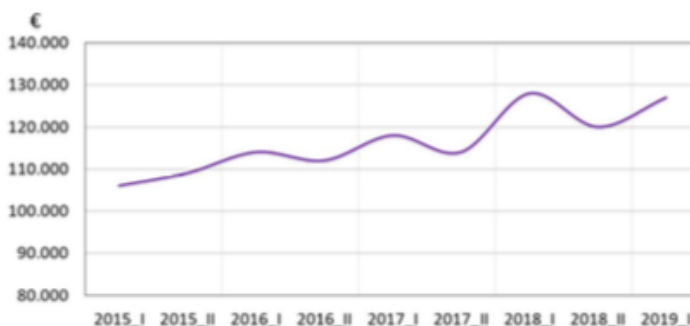
- Upoštevane so rabljene stanovanjske hiše (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) s pripadajočim zemljiščem, prodane na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah;
 - Povprečne cene hiš so zaokrožene na 1000 evrov.

Povprečna cena rabljene hiše s pripadajočim zemljiščem, na ravni države, je bila v primerjavi s prvo polovico leta 2015 v prvi polovici letošnjega leta višja za slabih 20 odstotkov. Ob upoštevanju sprememb v povprečni strukturi prodanih hiš sicer ocenjujemo, da je dejanska rast cen hiš še nekoliko manjša. V primerjavi s prvim polletjem 2015 so se namreč v letošnjem prvem polletju prodajale v povprečju za skoraj 20 kvadratnih metrov večje hiše, s 30 kvadratnih metrov večjim zemljiščem.

Povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem je bila v prvi polovici letošnjega leta še vedno za slabih 12 odstotkov nižja kot leta 2008, ko so bile cene nepremičnin rekordne. V prvi polovici leta 2019 so se v primerjavi z letom 2008, glede na srednje leto zgraditve, prodajale za 7 let starejše hiše. V povprečju so bile hiše za skoraj 30 kvadratnih metrov večje, medtem ko je bilo pripadajoče zemljišče v povprečju manjše za 140 kvadratnih metrov.

SLIKA 7:

Cene hiš s pripadajočim zemljiščem, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019

**Stanovanja**

Za prikaz tržnih kazalnikov o prodaji stanovanj v večstanovanjskih stavbah so izbrana analitična območja z največjim obsegom trgovanja. Poleg petih največjih mest sta to še območji Okolica Ljubljane in Obala brez Kopra. Informativno so dodana še območja Novo mesto, Murska Sobota in Nova Gorica z okoliškimi naselji.

Cene stanovanj so od prve polovice leta 2017, ko so prevzele primat območju Obale brez Kopra, najvišje v Ljubljani. V prvem polletju 2019 je znašala povprečna cena rabljenega stanovanja v **Ljubljani** 2.780 €/m² in se je v primerjavi s polletjem prej zvišala za slabega pol odstotka. Cene stanovanj v glavnem mestu tako že od prve polovice leta 2018 praktično stagnirajo. V nasprotju z glavnim mestom rastejo cene na obali vse hitreje. Povprečna cena rabljenega stanovanja na območju **Obale brez Kopra** (2.640 €/m²) je v letošnjem prvem polletju zrasla za dobrih 7 odstotkov, kar je od obrata cen največja polletna rast cen na tem območju.

Nad slovenskim povprečjem (1.810 €/m²) so bile v prvi polovici letošnjega leta še povprečne cene stanovanj v **Kopru** (2.440 €/m²), na območju **Okolice Ljubljane** (2.180 €/m²) in v **Kranju** (2.060 €/m²), ki je mejo dveh tisoč evrov na kvadratni meter v letošnjem prvem polletju prebil prvič. V primerjavi z drugim polletjem 2018 je bila v prvem polletju 2019 povprečna cena rabljenega stanovanja v **Kopru** višja za slabe 4 odstotke, na območju **Okolice Ljubljane** za dobrih 5 odstotkov, v **Kranju** pa za dobrih 7 odstotkov.

Hiše

Glede na raztresenost fonda hiš in obseg razpoložljivih podatkov o prodajah hiš, ki je objektivno pogojen z majhnim številom transakcij na slovenskem nepremičninskem trgu, je za informativni prikaz tržnih kazalnikov o prodaji hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) izbranih pet urbanih območij z največjim obsegom trgovanja: Ljubljana, Okolica Ljubljane, Obala brez Kopra, Maribor in Celje.

Na območju Ljubljane in Okolice Ljubljane skupno se v povprečju evidentira od 15 do 20 odstotkov vseh prodaj hiš v Sloveniji, medtem ko se na območjih Maribora, Celja in Obale brez Kopra skupno evidentira od 5 do 10 odstotkov prodaj.

Razen za Ljubljano in Okolico Ljubljane, so zaradi relativno majhnega števila evidentiranih kupoprodaj in posledično ne dovolj reprezentativnih polletnih podatkov, podani kazalniki o cenah in lastnostnih prodanih hiš predvsem statistično-informativne narave.

Pri ocenjevanju smeri in moči trendov cen na podlagi primerjav absolutnih cen v evrih smo upoštevali tudi spremembe v povprečni sestavi prodanih hiš zemljiščem (velikost in starost hiš ter velikost pripadajočega zemljišča), zato so ocene za izbrana območja vendarle razmeroma realne.

V prvi polovici letošnjega leta so bile cene hiš s pripadajočim zemljiščem najvišje v **Ljubljani**, kjer so se v povprečju gibale blizu 290.000 tisoč evrov. Kljub temu, da so cene hiš v glavnem mestu od druge polovice leta 2015, ko so dosegle dno, rastle najhitreje v državi, so v prvem polletju letošnjega leta še vedno precej zaostajale za rekordnimi cenami iz leta 2008, saj so v času krize cene hiš tu tudi najbolj padle. Tako kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, tudi cene hiš v Ljubljani kažejo trend stagnacije.

Zaradi bližine glavnega mesta in bistveno nižjih cen nepremičnin predstavljajo naselja na območju **Okolice Ljubljane** najbolj dejaven trg hiš v državi. Za razliko od Ljubljane so cene hiš tu dosegle dno že v prvi polovici leta 2015. Sledilo je hitro oživljanje trga in pospešena

SLIKA 12:
Izbrana tržna analitična območja za hiše in
zemljišča za gradnjo stavb



rast cen, ki je bila sicer nekoliko nižja kot v Ljubljani. V prvem polletju letošnjega leta se je tako na območju Okolice Ljubljane povprečna cena hiše približala 200 tisočem evrov, a rekordne cene hiš iz leta 2008 tudi tu še niso bile dosežene. Tako kot v Ljubljani, so cene hiš tudi na območju Okolice Ljubljane v prvi polovici leta kazale trend stagnacije.

Na območjih **Obale brez Kopra, Maribora in Celja** je dejavnost trga hiš bistveno manjša kot v Ljubljani in okolici Ljubljane.

Vsem obravnavanim območjem pa je skupno, da je bil v obdobju od leta 2015 prisoten bolj ali manj močan trend rasti cen hiš, in da rekordne cene iz leta 2008 še zdaleč niso dosežene. Kar jasno kaže, kako velik je bil padec cen hiš na urbanih območjih v obdobju od leta 2009 do 2015. Za razliko od Ljubljane in okoliških krajev, cene hiš v **Mariboru in Celju** še vedno kažejo zmeren trend rasti.

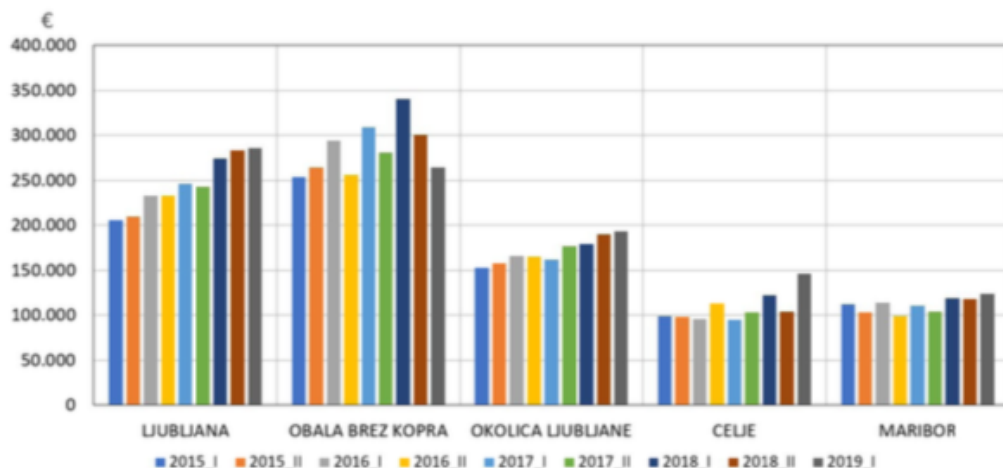
PREGLEDNICA 12:

Cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

ANALITIČNO OBMOČJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
LJUBLJANA						
Velikost vzorca	105	131	140	139	87	112
Povprečna cena (€)	206.000	233.000	246.000	274.000	283.000	286.000
Leto zgraditve (mediana)	1969	1967	1969	1967	1969	1966
Površina hiše (m ²)	172	176	185	188	187	191
Površina zemljišča (m ²)	400	450	440	410	410	440
OBALA BREZ KOPRA						
Velikost vzorca	19	35	30	32	28	21
Povprečna cena (€)	254.000	294.000	309.000	340.000	301.000	264.000
Leto zgraditve (mediana)	1972	1971	1976	1979	1974	1950
Površina hiše (m ²)	187	170	179	159	161	154
Površina zemljišča (m ²)	580	520	500	440	610	530
OKOLICA LJUBLJANE						
Velikost vzorca	94	134	160	146	141	121
Povprečna cena (€)	153.000	166.000	162.000	179.000	190.000	193.000
Leto zgraditve (mediana)	1983	1987	1980	1986	1982	1981
Površina hiše (m ²)	173	172	180	184	189	191
Površina zemljišča (m ²)	640	610	650	700	670	730
CELJE						
Velikost vzorca	13	20	27	24	26	24
Povprečna cena (€)	99.000	96.000	95.000	122.000	104.000	146.000
Leto zgraditve (mediana)	1963	1965	1957	1964	1965	1968
Površina hiše (m ²)	153	158	144	161	160	209
Površina zemljišča (m ²)	490	390	460	670	610	550
MARIBOR						
Velikost vzorca	31	50	45	64	70	66
Povprečna cena (€)	112.000	114.000	111.000	119.000	118.000	124.000
Leto zgraditve (mediana)	1963	1966	1967	1968	1961	1964
Površina hiše (m ²)	158	161	153	176	158	160
Površina zemljišča (m ²)	520	490	480	500	530	500

SLIKA 13:

Gibanje povprečnih cen rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



Zemljišča za gradnjo stavb

Zemljišča za gradnjo stavb po namenu delimo na zemljišča za gradnjo hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb in zemljišča za gradnjo industrijskih objektov. V povprečju so v zadnjih štirih letih zemljišča za gradnjo hiš predstavljala 86 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb v državi, zemljišča za gradnjo industrijskih objektov 9 odstotkov, zemljišča za gradnjo poslovnih stavb 4 odstotke in zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb 1 odstotek. Relativno najdražja so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Njihova povprečna cena v zadnjih štirih letih je na ravni države znašala okoli 165 €/m², sledila so zemljišča za gradnjo poslovnih nepremičnin s povprečno ceno okoli 115 €/m², nato zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš z okoli 50 €/m² in na koncu zemljišča za gradnjo industrijskih objektov z okoli 35 €/m².

PREGLEDNICA 8:

Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

KAZALNIK / POLLETJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	601	784	975	995	941	873
Cena (€/m ²)	46	59	52	58	62	56
Povprečna površina m ²	1.160	1.380	1.330	1.340	1.610	1.420

Opomba:

Upoštewane so prodane zemljišča za gradnjo stavb, ne glede na upravno pravni status zemljišča.

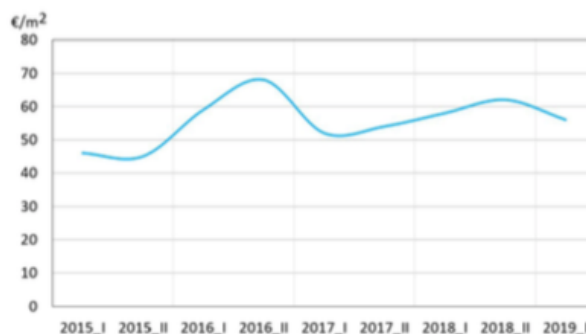
V Sloveniji je na začetku leta 2016 po dolgoletnem mrtvilu začelo hitro naraščati tudi povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stavb. Predvsem na račun oživitve trgovanja z zemljišči za gradnjo večstanovanjskih stavb je povprečna cena zazidljivega zemljišča leta 2016 močno poskočila. V prvi polovici leta 2017 se je opazno znižala, nato pa ponovno rasla do prve polovice letošnjega leta, ko je ponovno zanihala navzdol.

Povprečna cena zemljišča za gradnjo stavb na ravni države je bila v prvem polletju 2019 za slabih 22 odstotkov višja kot v prvem polletju 2015. Delež kupoprodaj zemljišč za gradnjo hiš se je na račun zemljišč za gradnjo industrijskih objektov ter zemljišč za gradnjo poslovnih nepremičnin in večstanovanjskih stavb zmanjšal iz 91 odstotkov na 87 odstotkov. Pri tem se je povprečna površina prodanega zemljišča povečala za več kot petino.

V primerjavi z letom 2008, ko so bile cene rekordne, je bila povprečna cena zemljišč za gradnjo stavb v prvi polovici letošnjega leta še vedno za dobrih 22 odstotkov nižja, povprečna prodana površina zemljišč pa se je v povečala skoraj za petino.

SLIKA 8:

Cene zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



Kmetijska in gozdna zemljišča

Zaradi sprememb v velikosti in kakovosti prodanih zemljišč ter sezonskega vpliva povprečne cene na kvadratni meter kmetijskih in gozdnih zemljišč med polletji precej nihajo. Kratkoročne napovedi gibanja cen kmetijskih in gozdnih zemljišč so zato nezanesljive, dejanska moč trenda cen pa se pokaže šele na daljši rok in je praviloma manjša kot je na prvi pogled sklepati iz statističnih podatkov.

PREGLEDNICA 9:

Cene kmetijskih zemljišč, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

KAZALNIK / POLLETJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	1.585	1.642	1.589	1.629	1.481	1.395
Povprečna cena v €/m ²	1,38	1,41	1,50	1,44	1,49	1,51
Povprečna površina zemljišča	5.200	5.200	5.500	5.600	5.400	5.600

Opomba:

Upoštevana so prodana kmetijska zemljišča, brez trajnih nasadov. Površine zemljišč so zaokrožene na 100 m².

Po obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu tudi cene kmetijskih zemljišč kažejo zmeren trend rasti. V obdobju od prvega polletja 2015 je povprečna cena kmetijskega zemljišča nihala med 1,4 in 1,5 evra na kvadratni meter. Povprečna cena kmetijskih zemljišč je bila v prvem polletju 2019 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 za dobrih 9 odstotkov višja, s tem da se je povprečna površina prodanega zemljišča povečala za slabih 8 odstotkov oziroma 400 kvadratnih metrov.

PREGLEDNICA 10:

Cene gozdnih zemljišč, Slovenija, za izbrana polletja od prvega 2015 do prvega 2019

KAZALNIK / POLLETJE	2015_I	2016_I	2017_I	2018_I	2018_II	2019_I
Velikost vzorca	584	668	640	641	601	707
Povprečna cena v €/m ²	0,46	0,48	0,50	0,55	0,57	0,56
Povprečna površina zemljišča	19.100	15.100	16.100	15.700	17.700	15.000

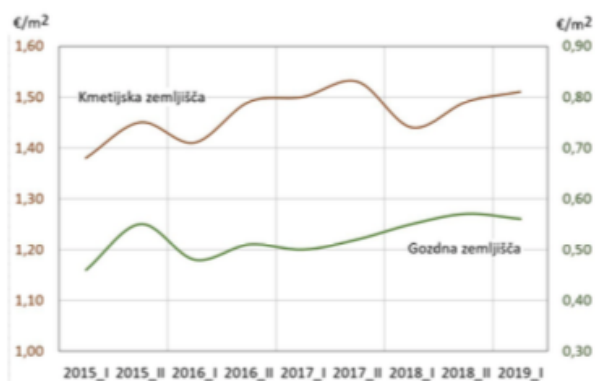
Opomba:

Površine zemljišč so zaokrožene na 100 m².

V obdobju od prve polovice leta 2015 je povprečna cena gozdnih zemljišč v Sloveniji nihala od 0,5 do 0,6 evra za kvadratni meter. Povprečna cena je bila v prvem polletju 2019 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 višja za slabih 22 odstotkov. Povprečna prodana površina gozdnih zemljišč je bila manjša za okoli 4.100 kvadratnih metrov.

SLIKA 9:

Cene kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2019



4 PREDSTAVITEV PODATKOV

Posest predstavlja nepremičnina parcela števil. 240/6, 240/7 in 240/8 k.o. Štrihovec z ID znakom ID 582-240/6, ID 582-240/7 in ID 582-240/8. Na zemljišču parcele ID 582-240/6 so naslednji objekti, nestanovanjska stavba št. 215, 216 in 353.

PODATKI O ZEMLJIŠČIH

Katastrska občina 582 Številka parcele 240/6

POVRŠINA PARCELE (M2)	1.069
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	898
Pozidano zemljišče	171
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	203
površine razpršene poselitve	866

Katastrska občina 582 Številka parcele 240/7

POVRŠINA PARCELE (M2)	3.126
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	2.923
Gozdno zemljišče	203
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
najboljša kmetijska zemljišča	3.126

Katastrska občina 582 Številka parcele 240/8

POVRŠINA PARCELE (M2)	3.156
DEJANSKA RABA	POVRŠINA DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
Kmetijsko zemljišče	3.156
NAMENSKA RABA	POVRŠINA NAMENSKE RABE ZEMLJIŠČA (M2)
površine razpršene poselitve	694
najboljša kmetijska zemljišča	2.462

PODATKI O STAVBAH**Katastrska občina 582 številka stavbe 215****Podrobni podatki o stavbi**

NASLOV STAVBE		-	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
	582 ŠTRİHOVEC	240/6	*66
ŠTEVILO ETAŽ		1	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		1	
VIŠINA STAVBE (M)		5,2	
LETO IZGRADNJE STAVBE		1956	
ŠTEVILO STANOVANJ		0	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV		0	
TIP STAVBE		1 - samostoječa	
LETO OBNOVE STREHE		-	
LETO OBNOVE FASADE		-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE		5 - kombinacija različnih materialov	
VRSTA OGREVANJA		4 - ni ogrevanja	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE		Ne	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE		Ne	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE		Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA		-	

Katastrska občina 582 številka stavbe 215 številka dela stavbe 1**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Drug kmetijski del stavbe
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	62,1
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	62,1
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-

LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	-
VIŠINA ETAŽE	-
Seznam dodatnih prostorov	
PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
kmetijski prostor	62,10

Katastrska občina 582 številka stavbe 216

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE		Štrihovec 42A	
PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA			
	KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
	582 ŠTRIOVEC	240/6	*53
ŠTEVILO ETAŽ		2	
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE		2	
VIŠINA STAVBE (M)		7,4	
LETO IZGRADNJE STAVBE		1966	
ŠTEVILO STANOVANJ		1	
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV		0	
TIP STAVBE		3 - krajna	
LETO OBNOVE STREHE		-	
LETO OBNOVE FASADE		-	
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE		5 - kombinacija različnih materialov	
VRSTA OGREVANJA		3 - drugo ogrevanje	
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE		Da	
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE		Da	
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE		Ne	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE ZA KABELSKO TV		Ne	
VPLIVNO OBMOČJE		-	
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA		-	

Katastrska občina 582 številka stavbe 216 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Štrihovec 42A
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	44,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	88,6
ŠTEVILKA ETAŽE	2
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-

LETO OBNOVE OKEN	2009
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
DVE ALI VEČ ETAŽ	Ne
KLIMA	Ne
KUHINJA	Da
KOPALNICA	Da
STRANIŠČE	Da
ŠTEVILO SOB	1
POČITNIŠKI NAMEN STANOVANJA	Ne
OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	Ne
ŠTEVILO SOB ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
POVRŠINA NAMENJENA ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI	-
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
klet	44,30
bivalni prostor	44,30

Parkirni prostor

VRSTA PARKIRNEGA PROSTORA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
3 - Parkirno mesto na prostem zagotovljeno	1

Katastrska občina 582 številka stavbe 353

Podrobni podatki o stavbi

NASLOV STAVBE	-
---------------	---

PARCELE, NA KATERIH STOJI STAVBA

KATASTRSKA OBČINA	ŠTEVILKA PARCELE	POVRŠINA ZEMLJIŠČA POD STAVBO (M2)
582 ŠTRIHOVEC	240/6	*43

ŠTEVILO ETAŽ	2
ŠTEVILKA PRITLIČNE ETAŽE	1
VIŠINA STAVBE (M)	-
LETO IZGRADNJE STAVBE	1956
ŠTEVILO STANOVANJ	0
ŠTEVILO POSLOVNIH PROSTOROV	0
TIP STAVBE	1 - samostoječa
LETO OBNOVE STREHE	-
LETO OBNOVE FASADE	-
MATERIAL NOSILNE KONSTRUKCIJE	1 - opeka
VRSTA OGREVANJA	4 - ni ogrevanja
PRIKLJUČEK NA VODOVODNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA ELEKTRIČNO OMREŽJE	Da
PRIKLJUČEK NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	Ne
PRIKLJUČEK NA OMREŽJE PLINOVODA	-

Katastrska občina 582 številka stavbe 353 številka dela stavbe 1**Podatki o delu stavbe**

NASLOV DELA STAVBE	-
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Ruševina
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	0,0
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	33,9
ŠTEVILKA ETAŽE	1
UPRAVNIK STAVBE	-
LEGA DELA STAVBE V STAVBI	2 - pritličje
ŠTEVILKA NADSTROPJA	-
LETO OBNOVE OKEN	-
LETO OBNOVE INSTALACIJ	-
DVIGALO	Ne
VIŠINA ETAŽE	-

Seznam dodatnih prostorov

PROSTORI	POVRŠINA PROSTORA (M2)
ruševina	33,90



Vir: GURS (<http://e-prostor.gov.si>)

Opravila sem analize razpoložljivih in ustreznih tržnih podatkov, ki so primerljivi za oceno tržne vrednosti posesti.

Podatke o prodajnih cenah primerljivih nepremičnin sem pridobila iz dosegljivih informacij Geodetske uprave RS (GURS) in preko aplikacij Trgoskop ter Cenilec.

Odgovornost za podatke o predmetni nepremičnini in o okoljskih tveganjih:

Nadrejene ali podrejene nepremičninske pravice, ki vplivajo na pravico, ki je predmet ocene: niso poznane; upoštevano je, da ne obstajajo.

Preveritev nepremičninske pravice: lastništvo je preverjeno z vpogledom v zemljiško knjigo.

Obseg pregleda predmeta ocenjevanja: vizualni pregled.

Odgovornost za potrditev natančnega opisa in stanja objekta: ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za potrditev natančnega opisa in stanja objekta.

Odgovornost za informacije o površini zemljišča in površini objekta: podatki so privzeti po zemljiškem katastru in katastru stavb; odgovornosti za pravilnost teh podatkov ocenjevalec ne prevzema.

Obseg raziskave v naravi, natančen opis in ustreznost komunalnih priključkov: podatki o komunalnih priključkih so povzeti po katastru in aplikaciji iobcina, v kateri so zajeti podatki, ki jih posreduje občina.

Informacije o stanju tal in temeljev: podatki o stanju tal in temeljev niso bili dosegljivi in niso pregledani.

Odgovornost za prepoznavanje dejanskih ali možnih okoljskih tveganj: podatki o dejanskih ali možnih okoljskih tveganj niso preverjeni.

LOKACIJA - SOSESKA

Nepremičnina se nahaja v naselju Štrihovec, ki leži v občini Šentilj in predstavlja njeno upravno središče.

OBČINA ŠENTILJ je bila ustanovljena leta 1994 in je uvrščena v Podravsko statistično regijo. Območje občine Šentilj meri 65 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 106. mesto.

Občina Šentilj leži na severovzhodu Slovenije, v zahodnem delu Slovenskih goric, med Dravo in Muro. Na svoji severni strani meji na Republiko Avstrijo (dolžina meje 17 km) in avstrijske občine (Strass -Spielfeld, Murfeld in Mureck).

Na vzhodu meji na občino Apače in sega vse do obronkov Panonske nižine.

Na jugu in zahodu pa preko gričevnatih Slovenskih goric meji na druge slovenske občine: Sveti Jurij v Slovenskih goricah, Sveta Ana v Slovenskih goricah, Pesnica in Kungota.

Sestavljajo jo štiri krajevne skupnosti:

Krajevna skupnost Ceršak (Ceršak, Kozjak pri Ceršaku, Selnica ob Muri, Srebotje)

Krajevna skupnost Sladki Vrh (Jurjevski Dol, Plodršnica, Sladki Vrh, Svečane, Šomat, Vranji Vrh, Zgornje Gradišče),

Krajevna skupnost Šentilj (Cirknica, Kaniža, Kresnica, Stara Gora pri Šentilju, Šentilj v Slovenskih goricah, Štrihovec, Zgornje Dobrenje),

Krajevna skupnost Velka (Dražen Vrh, Spodnja Velka, Trate, Zgornja Velka), v katere je uvrščenih 22 naselij.

Najvišji vrh občine je na Kresnici (Brloga 444 metrov nadmorske višine), najnižja točka pa na Tratah pri mostu čez reko Muro in meri 232 metrov nadmorske višine.

Pokrajina je pretežno vodnata, to dokazuje veliko potokov in ribnikov, glavnino vode pa odvaja reka Mura.

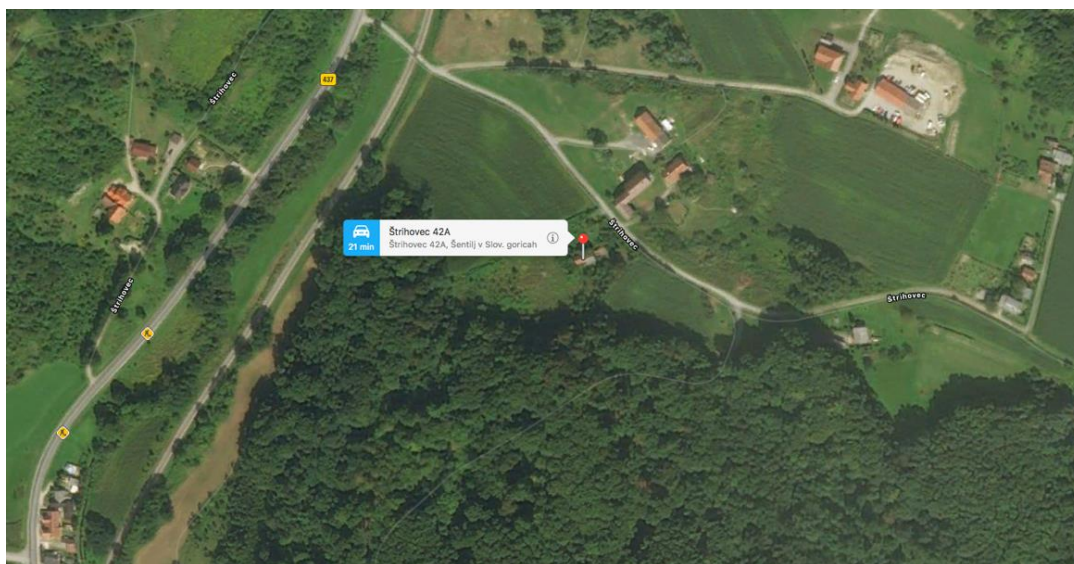
Podlago, na kateri je območje občine Šentilj, sestavljajo helvetski konglomerat, peščeni lapor, peščenjak in pesek, andezitni tuf pa kaže na občasno vulkansko delovanje. Na strmi skali litoamnjskega apnenca stoji grad Cmurek. Z delno zaježitvijo Mure v Ceršaku deluje edina slovenska hidroelektrarna na Muri, v Avstriji jih je še 30.

Gričevnata pokrajina zahteva težje pogoje kmetovanja, vendar pa se z občinsko pomočjo ohranja kmetijska dejavnost, zlasti s spodbujanjem dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in njihovo preusmeritvijo v turistične kmetije in vinotoče. To je podpora razvoju podeželja in vir preživetja večine kmetij v občini. Občina pa spodbuja tudi razvoj malega gospodarstva in podjetništva. Severno od naselja Šentilj je območje bivšega mednarodnega mejnega prehoda Šentilj (MMP).

(www.sentilj.si)

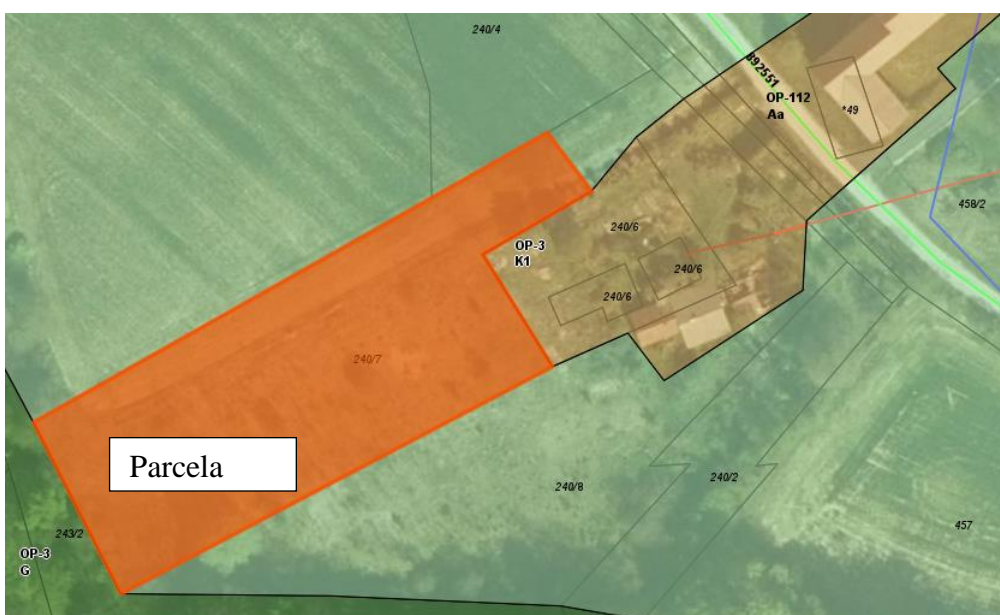
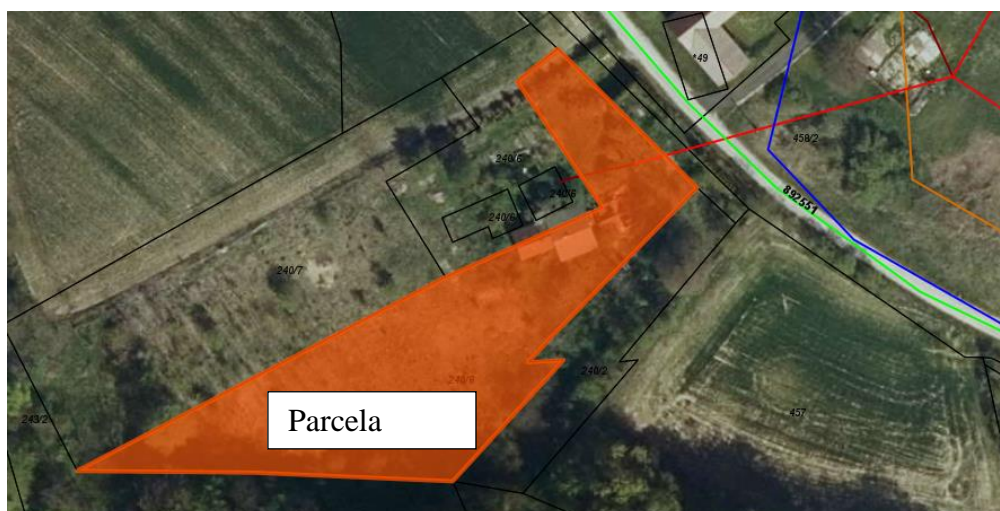
OPIS NEPREMIČNINE

Posest se nahaja v razpršeni eno do dvo stanovanjski soseski s kmetijskimi objekti v bližini železnice in cestne povezave Pesnica – Šentilj. Stavbe so na dokaj strmem terenu s posameznimi ravnicami.



Na razdalji 1,90 km je Šentilj, kjer se se nahajajo upravne službe, knjižnica, kulturni dom, šola, pokopališče, cerkev, dostop na avtocesto, mejni prehod....

Komunalna infrastruktura je urejena, dostop do parcele je po asfaltirani cesti z robniki, brez pločnikov, z urejeno ulično razsvetljavo; parkiranje je možno na lastni parceli.





POGLED NA KOMUNALNO INFRASTRUKTURO

Iz podatkov GURS in iObčina ter PISO je razvidno, da je stavba priključena na elektriko – 0,4kV in javni vodovod. Stavba ni priključena na kanalizacijo, ker v širšem območju ne obstaja. Dosto do parcele 240/6 in 240/8 je iz asfaltne ceste, ki poteka po različnih parcelah različnih lastnikov, preko parcele 479/2 in 458/2. Na nobeni parceli ni za parcelo 240/8 vpisana trajna služnost, kar vsekakor vpliva na ocenjevane nepremičnine.

1) Stavba št. 215

Opisni podatki o stavbi:

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Številka stavbe	Vrsta podatkov	Datum zadnje spremembe
582	ŠTRIOVEC	215	Stavba nima katastrskega vpisa	29.11.2018

Višina stavbe [m]	Število etaž	Leto izgradnje	Številka pritlične etaže	Neto tlorisna površina stavbe [m ²]
5.2	-	-	-	-



Podatki o delih stavbe:

Št. dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Občina, Naselje/Naslov	Neto tlorisna površina [m ²]	Uporabna površina [m ²]	Vrsta podatkov	Dejanska raba	Prostori delov stavbe [m ²]	Št. etaže	Datum zadnje spremembe
1	-	Naslov ne obstaja v uradnih evidencah.	-	-	Del stavbe nima katastrskega vpisa	-	-	-	29.11.2018



Opis :

Stavba v naravi predstavlja samostojno enokapno leseno nadstrešnico – kmetijski objekt iz leta 1956. Uporabna površina je 62,10 m² in je v eni etaži. Zunanji zidovi niso vidni, po zunanjem ogledu pa ne predstavlja nobene vrednosti, zato je ne ocenjujem!!

2) Stavba št. 216

Opisni podatki o stavbi:

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Številka stavbe	Vrsta podatkov	Datum zadnje spremembe
582	ŠTRIOVEC	216	Stavba nima katastrskega vpisa	27.05.2014

Višina stavbe [m]	Število etaž	Leto izgradnje	Številka pritlične etaže	Neto tlorisna površina stavbe [m ²]
7.4	-	-	-	-





Opis :

Stavba v naravi predstavlja samostojno stanovanjsko hišo, zidano iz različnih materialov, neometano iz leta 1966. Uporabna površina je 44,30 m² in je v dveh etažah. Verjetno je v pritličju stanovanje, v mansardi pa še kakšna soba. Iz GURS podatkov izhaja, da so bila leta 2009 zamenjana okna. Streha je najverjetneje iz salonitnih plošč. Ogled je bil možen samo iz daljave, saj sta pred vhodom dve opozorilni tabli »STOP – privatno zemljišče«. Stavba št. 216 predstavlja prizidek k stavbi št. 353. Glede na okolico predpostavljam, da je stavba zelo zanemarjena.

3) Stavba št. 353

Opisni podatki o stavbi:

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Številka stavbe	Vrsta podatkov	Datum zadnje spremembe
582	ŠTRIOVEC	353	Stavba nima katastrskega vpisa	08.04.2014

Višina stavbe [m]	Število etaž	Leto izgradnje	Številka pritlične etaže	Neto tlorisna površina stavbe [m ²]
-	-	-	-	-



Podatki o delih stavbe:

Št. dela stavbe	Št. stanovanja ali poslovnega prostora	Občina, Naselje/Naslov	Neto tlorisna površina [m ²]	Uporabna površina [m ²]	Vrsta podatkov	Dejanska raba	Prostori delov stavbe[m ²]	Št. etaže	Datum zadnje spremembe
1	-	Naslov ne obstaja v uradnih evidencah.	-	-	Del stavbe nima katastrskega vpisa	-	-	-	08.04.2014



Opis :

Stavba v naravi predstavlja samostojno stanovanjsko hišo, zidano iz različnih materialov, neometano, zgrajno leta 1956. Površina dela stavbe je 33,90 m² in je v dveh etažah. Stavba je sicer ometana, k njej pa je prizidana stavba št. 216. Po predpostavki in podatkih GURS je nenaseljena in v stanju brez vrednosti, zato je ne ocenjujem!!

Streha je videti iz opečne kritine. Ogled je bil možen samo iz daljave.

5 PRIKAZ CENITVENIH POVRŠIN :

Površine povzemam po GURS:

ZEMLJIŠČA

Parc. šte.	Površina	Namenska raba
240/6 k.o. Štrihovec	203 866	Kmetijsko zemljišče K1 Stavbno zemljišče RP
240/7 k.o. Štrihovec	3126	Kmetijsko zemljišče K1
240/8 k.o. Štrihovec	2462 694	Kmetijsko zemljišče K1 Stavbno zemljišče RP

STANOVANJSKA STAVBA

Katastrska občina 582 številka stavbe 216 številka dela stavbe 1

Podatki o delu stavbe

NASLOV DELA STAVBE	Štrihovec 42A
KATASTRSKI VPIS	Ne
DEJANSKA RABA DELA STAVBE	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem
NOVA DEJANSKA RABA DELA STAVBE	-
UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	44,3
POVRŠINA DELA STAVBE (M2)	88,60

6 IZBIRA PRISTOPA ZA IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI

Za izračun najverjetnejše tržne vrednosti nepremičnin je možno uporabiti več uveljavljenih pristopov.

Najpogosteje se uporabljajo:

- pristop neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin,
- pristop donosa (dohodkovni pristop) in
- stroškovni pristop.

Za izračun najverjetnejše tržne vrednosti nepremičnine, ki je predmet tega vrednotenja, se odločim za uporabo pristopa neposredne primerjave cen podobnih nepremičnin, ki temelji na primerjalnem pristopu in se opira na primerjavo realiziranih prodaj podobnih nepremičnin, ki so bile realizirane v časovno čim bližjem obdobju in na območju, ki je čim bolj podobno in primerljivo obravnavani lokaciji, ocenjeno vrednost pa preizkusim še s stroškovnim pristopom.

7 PRISTOP NEPOSREDNE PRIMERJAVE CEN PODOBNIH NEPREMIČNIN

Izbrani pristop temelji tudi na načelu substitucije, saj racionalni kupec ni pripravljen plačati za nepremičnino več, kot znašajo stroški pridobitve druge podobne nepremičnine z enako koristnostjo, kot jo ima obravnavana nepremičnina.

Izračun tržne vrednosti nepremičnine poteka po naslednjih osnovnih korakih:

- proučitev primerljivih prodaj,
- primerjava z obravnavano nepremičnino,
- prilagoditev prodajne vrednosti glede na razlike med obravnavano in primerljivimi nepremičninami,
- določitev indikativne vrednosti obravnavane nepremičnine.

PROUČITEV PRIMERLJIVIH PRODAJ

Primer 1

ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m2	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbeno površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavbe
433366	PPT	18.6.2019	15.000,00 €	/	Stanovanjska hiša	565 - SELNICA OB MURI (ŠENTILJ)	1984	72,00 m2	N: 71,70 U: 31,80	/	506	1

Primer 2

ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m2	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbeno površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavbe
430793	PPT	6.5.2019	50.000,00 €	/	Stanovanjska hiša	564 - ŠENTILJ V SLOVENSKEH GORICAH (ŠENTILJ)	1838	88,00 m2	N: 88,00 U: 73,00	/	890	1

Primer 3

ID posla	Vrsta posla	Datum pogodbe	Cena	Cena za m2	Vrsta predmeta posla	Katastrska občina	Leto izgradnje	Pogodbeno površina	REN površine	Št. parcele	Št. stavbe	Št. dela stavbe
425621	PPT	12.4.2019	20.000,00 €	/	Stanovanjska hiša	563 - CERŠAK (ŠENTILJ)	1965	57,00 m2	N: 57,20 U: 43,20	/	546	1

k.o.	datum	ID	Cena v €	neto površina m2	€/m2
SELNICA OB MURI	18.06.2019	433366	15.000,00	71,70	209,21
ŠENTILJ V SLO. GORICAH	06.05.2019	430793	50.000,00	88,00	568,18
CERŠAK	14.02.2019	425621	20.000,00	57,20	349,65

PRILAGODITVE PRODAJNE VREDNOSTI

Opravljen je prilagoditve prodajne vrednosti glede na razlike med obravnavano in primerljivimi nepremičninami, ki sem jih opisala v prejšnjih točkah.

Pri prilagoditvah sem upoštevala naslednje kriterije:

- Vrsto in čas transakcije
- lokacijo in lego/mikrolokacijo nepremičnine
- starost
- kvaliteta, vzdrževanje
- dokončanost/fazo gradnje
- velikost objektov in zemljišč

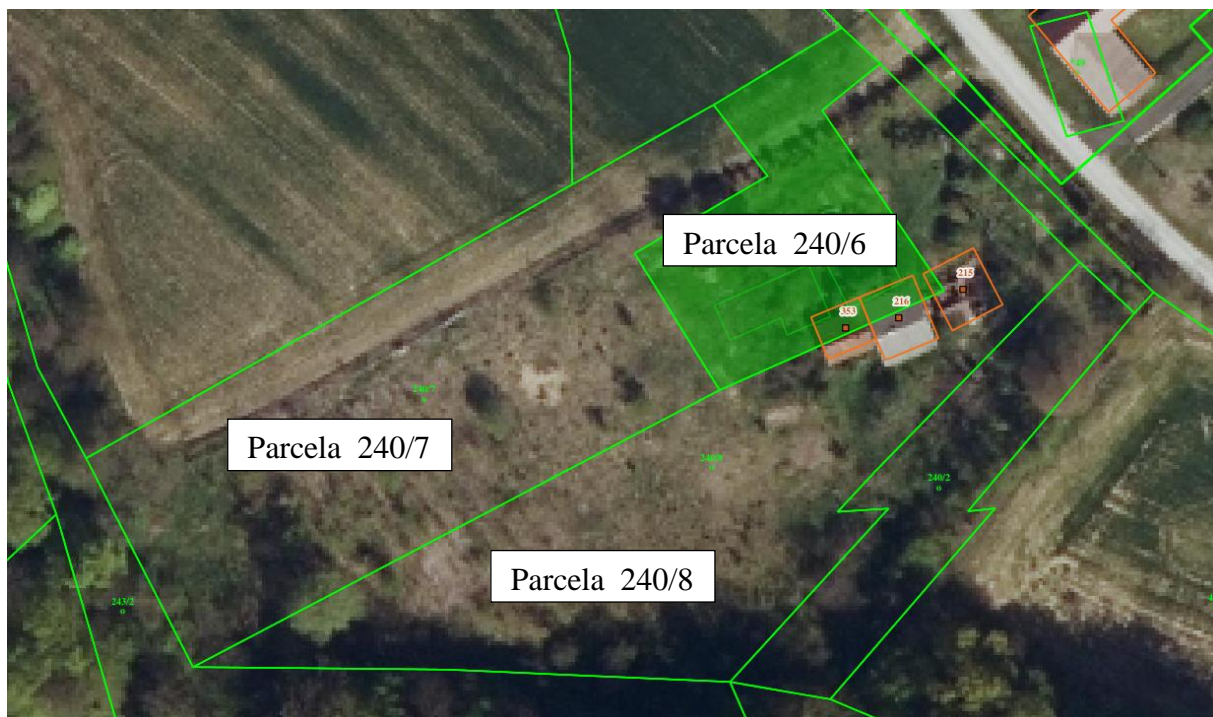
- arhitekturo/videz
- komunalno opremljenost
- okolje

Pristop primerljivih prodaj:	REFERENČNE PRODAJE			
	Ocenjevana	Primer 1	Primer 2	Primer 3
		€/m2	€/m2	€/m2
Indikativna prodajna cena €/m2		209,21	568,18	349,65
Datum prodaje oz. ponudbe	2020	jun.19	maj.19	feb.19
Pogoji prilagoditve na prodajo, faktor				
		1,04	1,04	1,06
€/m2 s prilagoditvijo		217,57	590,91	370,63
		podobna	boljša	podobna
Lokacija		1,05	0,95	1,03
€/m2 s prilagoditvijo		228,45	561,36	381,75
Starost	I. 1966	I. 1984	I. 1938	I. 1965
Prilagoditev za lokacijo		1,03	0,90	1,05
€/m2 s prilagoditvijo		235,31	505,23	400,84
Neto obračunska površina V €/M2	88,60			
Prilagoditev glede na površino		71,70	88,00	57,20
		1,15	1,00	1,20
Arhitekton. zasnova in funkcionalnost		podobna	podobna	podobna
Prilagoditev		1,00	1,00	1,00
Komunikacije		slabša	podobna	podobno
Prilagoditev glede na dostopnost		1,05	1,00	1,00
Instalacije in oprema objekta		podobno	podobna	podobna
Prilagoditev		1,00	1,00	1,00
Skupni faktor		1,05	1,00	1,05
PRODAJNA CENA S PRILAGODITVIJO:		247,07	505,23	420,88
Prilagoditev za fizične značilnosti		1,15	1,00	1,05
€/m2 s prilagoditvijo		284,13	505,23	441,92
Prilagoditev za možnost prodaje	1,00	1,10	1,00	1,00
€/m2 s prilagoditvijo		312,54	505,23	441,92

Ponderji	1,00	0,20	0,40	0,40
Izračun €/m2	441,37			
OCENA NEPREMIČNINE:				
	441,3683	88,60		39.105,23

Vrednost zaokrožim : **39.105 €**

OCENJEVANE PARCELE



A. PODATKI O PARCELAH

Za ocenjevane parcele je bilo pridobljeno Potrdilo o namenski rabi zemljišča dne 07.02.2020, iz katerega izhaja:

Parc. št.	Katastrska občina	Vrste zgrajenih objektov na zemljišču
240/6	ŠTRIOVEC	nestanovanjska, št.stavbe: 215 nestanovanjska, št.stavbe: 353 ŠTRIOVEC 42A, stanovanjska, št.stavbe: 216 Elektrika - 0,4kV
240/7	ŠTRIOVEC	/
240/8	ŠTRIOVEC	Elektrika - 0,4kV

Podatki o namenski rabi zemljišča

Parc. št.:	EUP:	Osnovna namenska raba:	Podrobna namenska raba:	Oznaka:	Delež (%):
240/6	OP-112	območja stavbnih zemljišč	Aa - razpršena poselitev – posamična gradnja	A	81
240/6	OP-3	območja kmetijskih zemljišč	K1 - najboljša kmetijska zemljišča	K1	19
240/7	OP-3	območja kmetijskih zemljišč	K1 - najboljša kmetijska zemljišča	K1	100
240/8	OP-112	območja stavbnih zemljišč	Aa - razpršena poselitev – posamična gradnja	A	22
240/8	OP-3	območja kmetijskih zemljišč	K1 - najboljša kmetijska zemljišča	K1	78

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

Parcele:	Vrsta varovalnega pasu:	Širina varovalnega pasu:	Opomba:
240/6, 240/8	Varovalni pas - podzemni kabelski vod 0,4kV	1 m	merjeno od osi voda

A) VREDNOST ZEMLJIŠČA

Zemljišče običajno ocenjujemo po primerjalni metodi, saj je to najprimernejši pristop, kadar je na razpolago dovolj podatkov o primerljivih prodajah. Pri takšnem vrednotenju zemljišča so v ceni upoštevane značilnosti in lastnosti obravnavane lokacije kot primerjava s tržnimi cenami v ožjem okolju.

Primerljiva stavbna zemljišča so bila prodana:

k.o.	datum	ID	Cena v € brez DDV	površina m2	€/m2
ŠTRIOVEC	21.03.2019	421557	20.670,00	689,00	30,00
ŠTRIOVEC	04.04.2019	426370	1.489,00	53,00	28,09
ŠENTILJ V SLO. GORICAH	07.08.2019	436843	68.686,00	3.187,00	21,55

Pristop primerljivih prodaj:		REFERENČNE PRODAJE		
	Ocenjevana	Primer 1	Primer 2	Primer 3
Indikativna prodajna cena €/m2				
K.O.		ŠTRIOVEC	ŠTRIOVEC	ŠENTILJ V SLO. GORICAH
Prodajna cena v €		20.670,00	1.489,00	68.686,00
Velikost primerljive prodaje v m2:		689,00	53,00	3.187,00
Datum prodaje oz. ponudbe		21.03.2019	04.04.2019	07.08.2019
ID posla		421.557	426.370	426.370
Indikativna prodajna cena €/m2		30,00	28,09	21,55

Pogoji prilagoditve na prodajo, faktor		slabša	slabše	podobna
		0,95	0,95	1,00
€/m2 s prilagoditvijo		28,50	26,69	21,55
		podobna	podobna	podobna
faktor		1,00	1,00	1,00
€/m2 s prilagoditvijo		28,50	26,69	21,55
Lokacija		podobna	slabša	podobno
Prilagoditev za lokacijo		1,00	1,00	1,00
€/m2 s prilagoditvijo		28,50	26,69	21,55
Neto obračunska površina V €/M2	1,00			
Prilagoditev glede na površino		slabša	slabša	podobno
		0,95	0,90	1,00
Arhitektonska zasnova in funkcionalnost		slabša	slabša	podobno
Prilagoditev		0,95	0,90	1,00
Komunikacije		slabša	slabša	podobno
Prilagoditev glede na dostopnost		0,95	0,90	1,00
Instalacije in oprema objekta		slabša	slabša	podobno
Prilagoditev		0,95	0,90	1,00
Skupni faktor		0,95	0,90	1,00
PRODAJNA CENA S PRILAGODITVIJO:		27,08	24,02	21,55
Prilagoditev za fizične značilnosti		1,00	1,00	1,10
€/m2 s prilagoditvijo		27,08	24,02	23,71
Prilagoditev za možnost prodaje		0,90	0,90	0,90
€/m2 s prilagoditvijo		24,37	21,62	21,34
Uteži:	1,00	0,30	0,20	0,50
Izračun €/m2	22,30			
OCENA NEPREMIČNINE:	22,30	1,00		22,30

Prilagojena cena stavbnega zemljišča je (zaokroženo): 22,30 €/m²

Pregled primerljivih prodaj kmetijskih zemljišč:

k.o.	datum	ID	Cena v € brez DDV	površina m2	€/m2	Ponder
ŠTRIOVEC	09.12.2020	478498	7.619,00	7.619,00	1,00	0,7
CERŠAK	23.06.2019	438073	9.000,00	7.171,00	1,26	0,2
SELNICA OB MURI	26.08.2019	447378	31.842,00	21.128,00	1,51	0,1

Vrednost zemljišč ocenim kot povprečno vrednost primerljivih prodaj in znaša 1,10€/m²

8 REKAPITULACIJA

Parc. šte.	Površina	Namenska raba	Vrednost/m ²	Vrednost 1	Vrednost po parc. št.
240/6 k.o. Štrihovec	203 366+500 *	Kmetijsko zemljišče K1 Stavbno zemljišče RP Stavba	1,10 22,30	223 8.162 39.105	47.490
240/7 k.o. Štrihovec	3126	Kmetijsko zemljišče K1	1,10	3.439	3.439
240/8 k.o. Štrihovec	2462 694	Kmetijsko zemljišče K1 Stavbno zemljišče RP	1,10 22,30	2.708 15.476	18.184
Skupaj				69.113	

* Velikost parcele 240/6 je 1.069 m², od tega je stavbnega zemljišče 866m².

Pri oceni stanovanjske stavbe po primerjalnem pristopu sem že upoštevala zemljišče, ki pripada stanovanjski stavbi v velikosti 500 m². Ostanek zemljišče je v velikosti 366m² dodatno obračunam kot stavbno zemljišče.

9 SKLEP IN KONČNA OCENA

Za oceno tržne vrednosti sem glede na vrsto nepremičnin in namen vrednotenja preverila možnost in primernost uporabe pristopov k izračunu vrednosti.

V obravnavanem primeru sem uporabila pristop primerljivih prodaj tako za stanovanjski objekt kot za stavbna in kmetijska zemljišča, za katerega smatram, da je najprimernejši.

Primerjalni pristop daje oceno vrednosti na podlagi opravljene analize tržišča in primerjave ocenjevane nepremičnine s podobnimi nepremičninami, ki so predmet prodaje v bližnjem okolju.

Ocenjene najverjetnejše tržne vrednosti na dan 07.02.2020

Parc. šte.	Površina	Namenska raba	Vrednost po parc. št.
240/6 k.o. Štrihovec	203 366+500*	Kmetijsko zemljišče K1 Stavbno zemljišče RP Stavba	47.490
240/7 k.o. Štrihovec	3126	Kmetijsko zemljišče K1	3.439
240/8 k.o. Štrihovec	2462 694	Kmetijsko zemljišče K1 Stavbno zemljišče RP	18.184
Skupaj	69.113	zaokrožim:	69.000

NAJVEJETNEJŠA SKUPNA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN

na dan 07.02.2020 ZNAŠA

69.000 EUR (devetinšestdesettisoč evrov)

Maribor, 22.02.2020



mag. Vera DAMJAN BELE, dipl.ekon. inž. gradb.
Sodna cenilka za gradbeništvo in nepremičnine

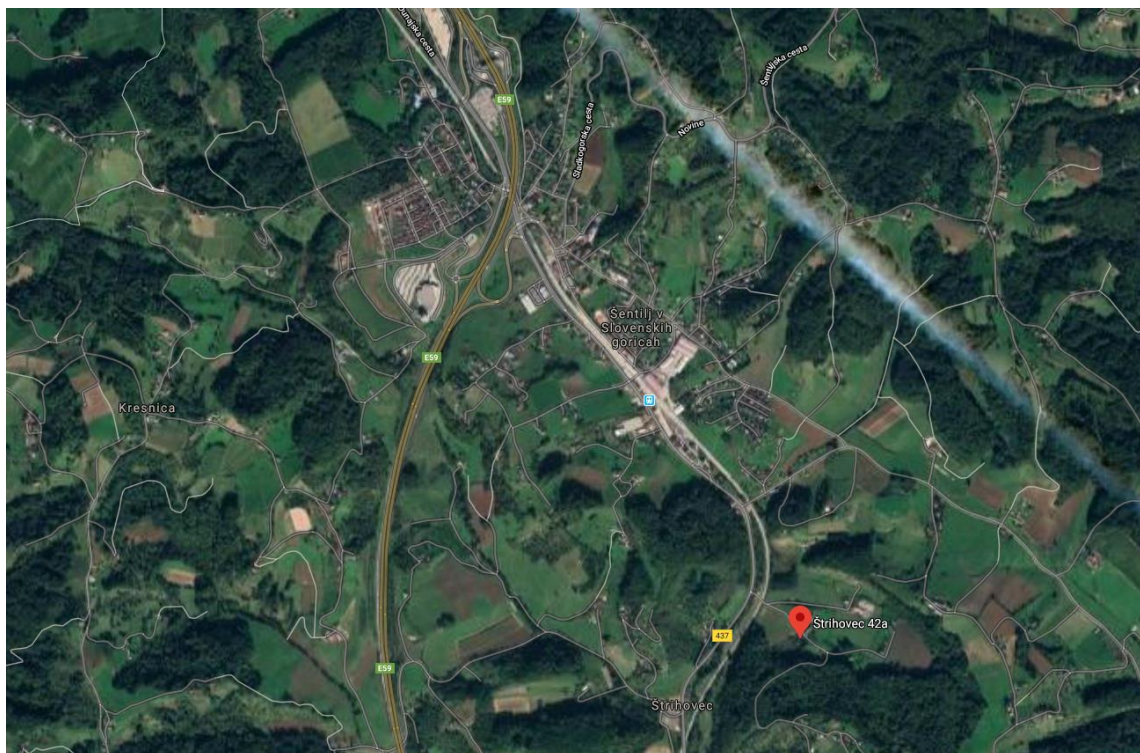
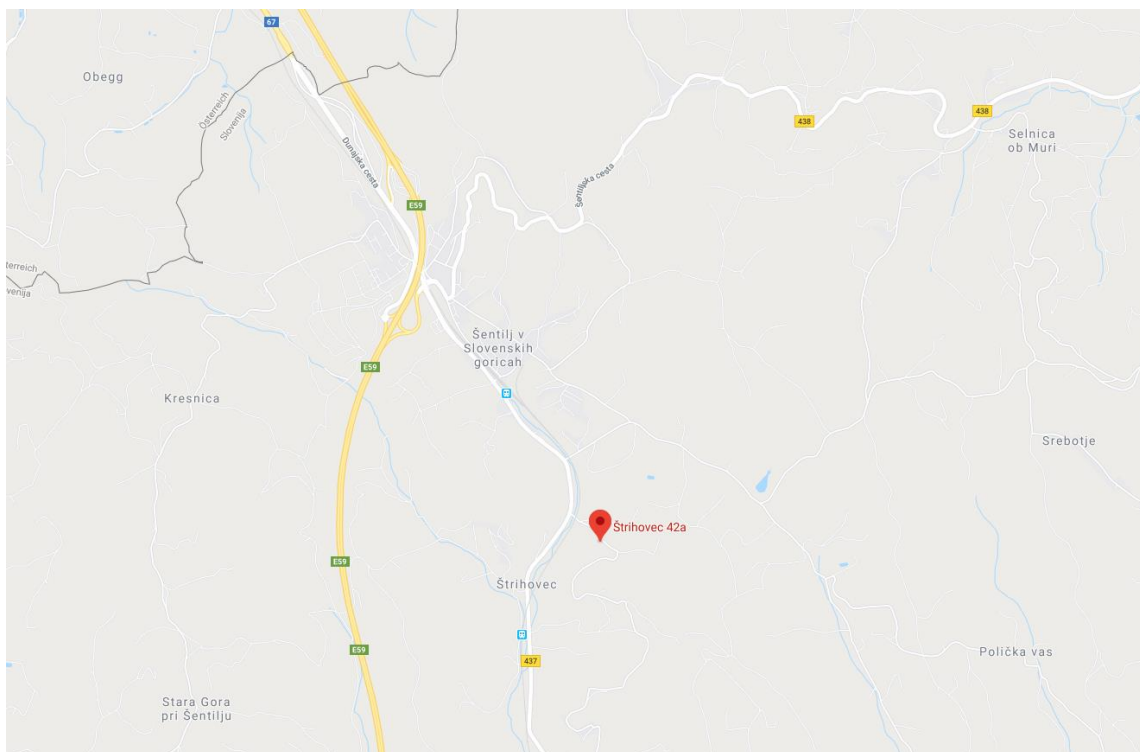
1. fotografije
 2. karta - lokacija
 3. ortofoto
 4. kopija iz katastra
 5. zemljiškoknjižni izpisek
 6. Potrdilo o namenski rabi
-



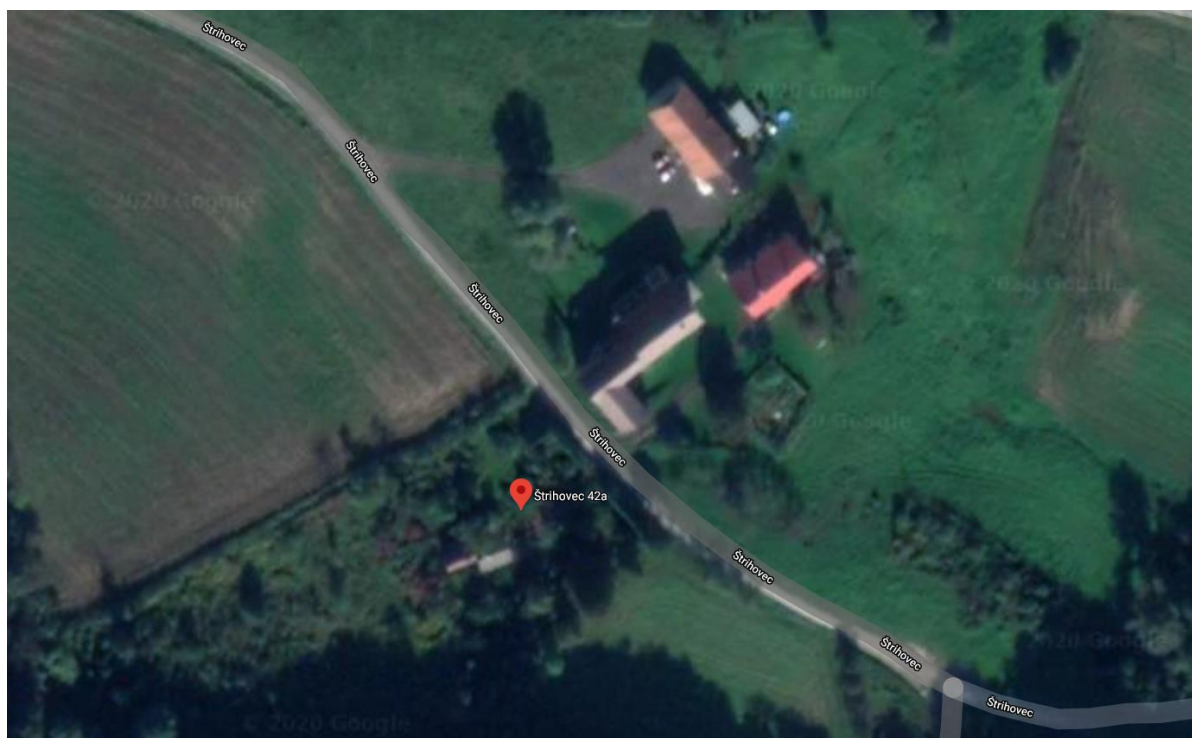


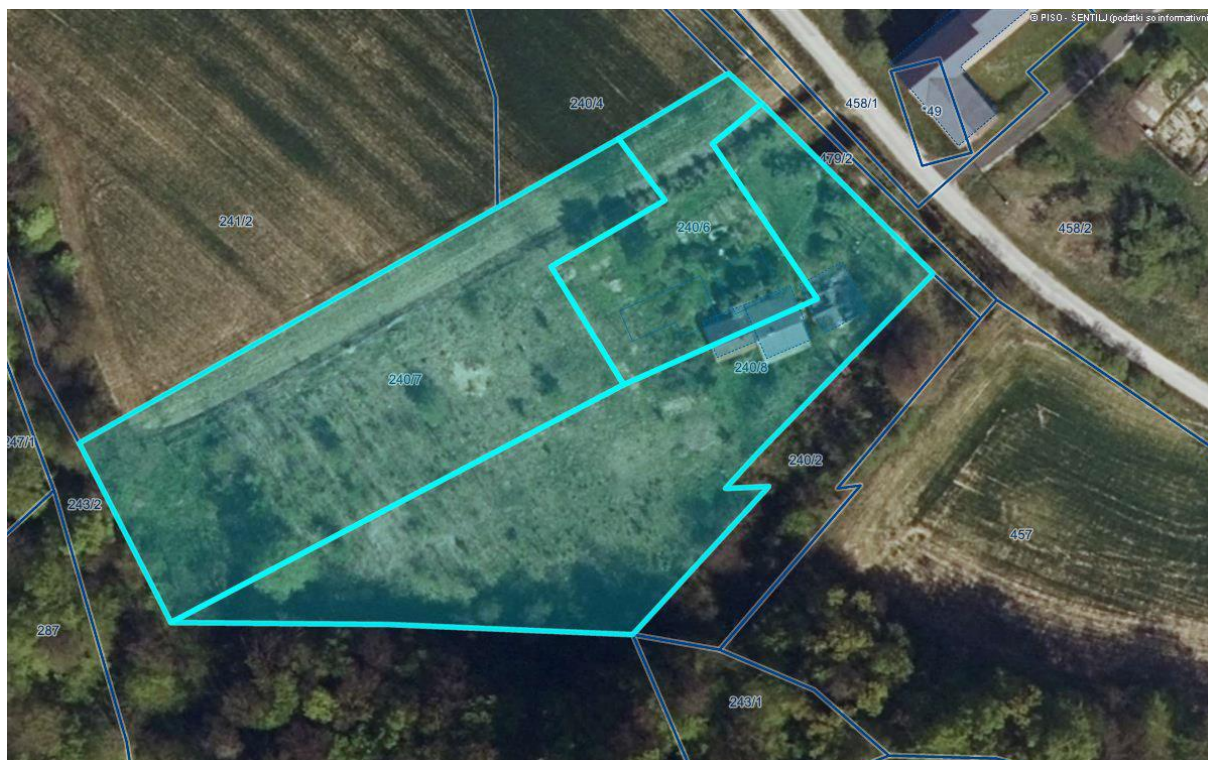
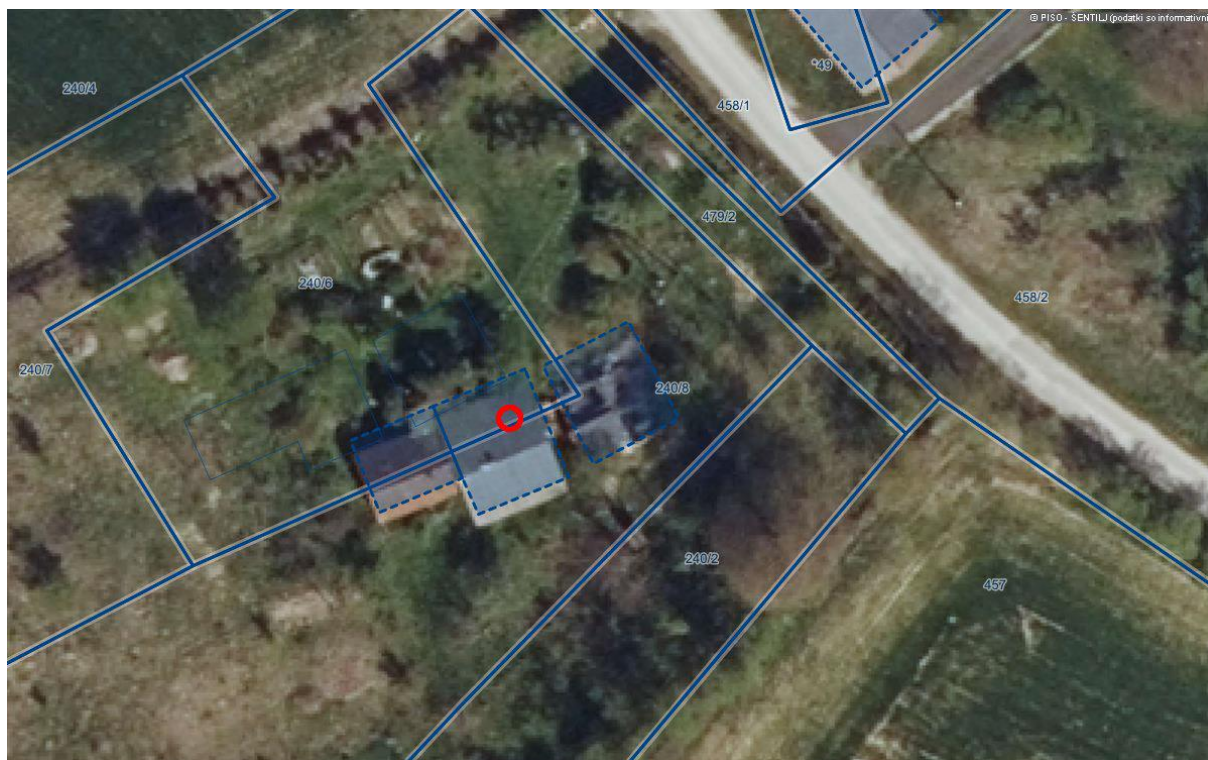


LOKACIJA

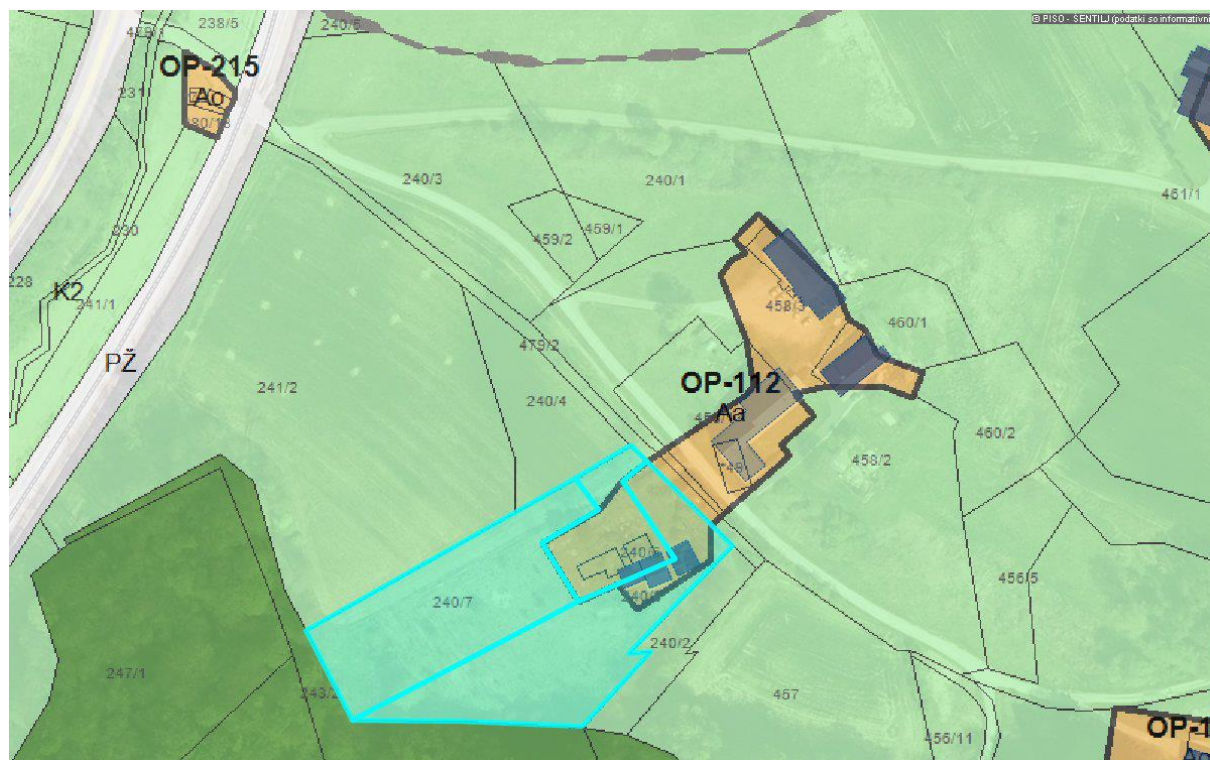


ORTOFOTO





NAMENSKA RABA / OPN



KATASTER

