



POROČILO o oceni vrednosti lastninske pravice na nepremičnini

Hiša in stavbno zemljišče
v kraju Semič, na naslovu Kot 63

ID znak: parcela 1529 1440, parcela 1439/3

TL Finance, Tomaž Ličen s.p.

Ljubljana, 10.12.2021

POVZETEK POROČILA

Predmet ocene vrednosti je **tržna in likvidacijska vrednost lastninske pravice** na hiši s pripadajočim zemljiščem v Občini Semič, naselje Kot. Objekt predstavlja **stanovanjsko hišo** z neto tlorisno površino 172,8 m² ter pripadajoče zemljišče, skupaj s **stavbnim zemljiščem** za hišo, ki v naravi predstavlja travnik, na naslovu Kot 63, Semič. Objekt predstavlja samostojno stanovanjsko hišo, ki je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1997. Ocenjevana nepremičnina je bila v času ogleda vseljena in redno vzdrževana.

Stanovanjska hiša je etažnosti klet + pritličje + mansarda stoji v osrednjem delu zemljišča. Vhod v objekt je z juga iz dovozne poti, kjer je tudi urejeno parkiranje pred objektom. Dovozna pot vodi do javne ceste ID parcela 1529 2814/11 na kateri je vknjižena lastninska pravica v korist Občine Semič. Parceli sta po prostorskem informacijske sistema občino (PISO) kategorizirani kot cesti. Po teh parcelah poteka tudi dostop do ostalih hiš v naselju, zato menimo, da to na vrednost nepremičnine ne vpliva. Ugotavljamo, da je dostop urejen.

Gradbenega dovoljenja nismo dobili v vpogled. Hiša je bila zgrajena leta 1997 in ima hišno številko, zaradi česar predpostavljamo, da je bila za ocenjevano nepremičnino izdano gradbeno in uporabno dovoljenje.

Iz zemljiškoknjižnega izpiska je razvidno, da je na dan ocenjevanja vknjižena lastninska pravica v korist fizične osebe Darko Bučar. Na nepremičnini ID znak 1529 1439/3 sta vknjiženi zastavni pravici iz naslova kreditne pogodbe v korist pravne osebe NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d. za terjatev 43.000,00 EUR in 1.698,75 EUR, oboje s pripadki Na nepremičnini ID znak 1529 1440 pa je poleg omenjenih zastavnih pravic vknjižena še dodatna zastavna pravica v korist upnika ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d. v višini 3.940,02 EUR s pripadki. Ocenjujemo, da navedene zastavne pravice bistveno ne vplivajo na vrednost ocenjevane nepremičnine.

Za pripravo poročila smo si predmetni nepremičnini ogledali dne 10.12.2021, in sicer lokacijo, zunanost in notranost nepremičnine in zemljišča z okolico. Poročilo je izdelano na podlagi vizualnega pregleda in informacij, ki so javno dostopna in ki smo jih prejeli od naročnika. Pregledov, ki zahtevajo specialistično znanje in posebno opremo (npr. statični izračun, testiranje materialov ...) nismo izvedli. Predpostavljamo, da je nepremičnina v običajnem stanju, ki ustreza njeni kronološki starosti in da nima skritih napak. Podatke o površinah zemljišča smo pridobili iz zemljiškega katastra. Podatke o površinah objekta smo pridobili iz registra nepremičnin ter jih preverili z izmerami na samem ogledu in predpostavljamo, da so pravilne.

Ocena vrednosti je narejena v skladu s Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti, Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti 2020 (MSOV), in Slovenskimi poslovnofinančnimi standardi (SPS). Ocena **tržne vrednosti** ocenjevane nepremičnine je bila opravljena z nabavno-vrednostnim načinom (stanovanjska hiša z garažo) in z načinom tržnih primerjav (gozdno zemljišče). Določitev **likvidacijske vrednosti** smo izpeljali iz tržne vrednosti z upoštevanjem izračunanega diskonta. Premisa vrednosti – prisilna prodaja (MSOV).

Na podlagi analiz, ki so predstavljene v nadaljevanju poročila, menimo, da je **tržna vrednost** lastninske pravice na ocenjevani nepremičnini na dan 01.11.2021 (zaokroženo):

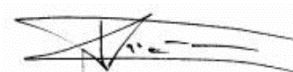
57.780 EUR

Z uporabo izračunanega diskonta na tržno vrednost smo določili **likvidacijsko vrednost** lastninske pravice na ocenjevani nepremičnini na dan 01.11.2021 (zaokroženo):

41.900 EUR

TOMAŽ LIČEN

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin



KAZALO VSEBINE

1. UVODNI DEL	5
1.1. Izvajalec ocenjevanja vrednosti	5
1.2. Naročnik ocene vrednosti	5
1.3. Uporabnik poročila ocene vrednosti	5
1.4. Namen ocenjevanja vrednosti	5
1.5. Podlaga vrednosti	5
1.6. Valuta ocenjevanja vrednosti	5
1.7. Datum ocenjevanja vrednosti	5
1.8. Predmet ocenjevanja vrednosti	6
1.9. Obseg dela in raziskav	6
1.10. Izbrani načini in metode ocenjevanje vrednosti	6
1.11. Predpostavke in posebne predpostavke	7
2. PREDMET OCENJEVANJA IN KRATEK POVZETEK	9
2.1. Opis ocenjevane nepremičnine	9
2.2. Lokacija	9
2.3. Objekt	9
2.4. Dostop do nepremičnine	10
2.5. Zemljišče	10
2.6. Zemljiškoknjižni podatki in pravno stanje	11
2.7. Fotografije	11
3. EKONOMIKA TRGA NEPREMIČNIN	13
3.1. Makro analiza gospodarstva	13
3.2. Lokacija nepremičnine	21
3.3. Trg nepremičnin	22
3.3.3 <i>Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb</i>	26
4. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	30
4.1. Osnove	30
4.2. Sklep	30
5. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	31
5.1. Teoretična izhodišča	31
5.2. Izbor primerljivih transakcij	32
5.3. Ocena vrednosti stanovanjske hiše z načinom tržnih primerjav	33
5.4. Ocena vrednosti zemljišča z načinom tržnih primerjav	36

6.	SKLEPNE UGOTOVITVE O OCENI VREDNOSTI	38
7.	OCENA LIKVIDACIJSKE VREDNOSTI.....	39
8.	IZJAVA OCENJEVALCA	40
9.	LITERATURA IN VIRI	43
10.	PRILOGE.....	44

KAZALO TABEL

Tabela 1: Površine posameznih prostorov objekta	10
Tabela 2: Splošni podatki za leto 2019 (vir: SURS)	21
Tabela 3: Splošni kazalniki o občini (vir: SURS)	22
Tabela 4: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Severna okolica Ljubljane, kumulativno po letih od 2015 do 2020	26
Tabela 5: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020 (vir: GURS)	27
Tabela 6: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, kumulativno po letih od leta 2015 do 2020 (vir: GURS)	27
Tabela 7: Pregled ponudbe stanovanjskih hiš, Semič	29
Tabela 8: Pregled ponudbe stavbnih zemljišč, Semič	29
Tabela 9: Izračun prodajnih cen primerljivih nepremičnin	33
Tabela 10: Gibanje povprečnih cen stanovanjskih hiš v območju TAO Bela Krajina	34
Tabela 11: Izračun prilagoditve za vpliv velikosti prostorov	34
Tabela 12: Stroški potrebni za dokončanje stanovanjske hiše	35
Tabela 13: Izračun prodajnih cen primerljivih nepremičnin	36
Tabela 14: Gibanje povprečnih cen stavbnih zemljišč v območju TAO Bela Krajina	36
Tabela 15: Izračun prilagoditve za vpliv mikrolokacije	37
Tabela 16: Povzetek ocenjene vrednosti po posameznih nepremičninah	38

KAZALO SLIK

Slika 1: Makro in mikrolokacija ocenjevana nepremičnine	9
Slika 2: Komunalna opremljenost ocenjevana nepremičnine	11
Slika 3: Zunanost	11
Slika 4: Pritličje	12
Slika 5: Kletna etaža	12
Slika 6: Gospodarska aktivnost po dejavnostih in Razpoloženje potrošnikov po dejavnostih	14
Slika 7: Cene življenjskih potrebščin v Sloveniji in EU ter cene industrijskih proizvodov domačih proizvajalcev	15
Slika 8: Gibanje vrednosti 3M EURIBOR-ja	15
Slika 9: Število delovno aktivnih in registriranih brezposelnih oseb	16
Slika 10: Povprečna bruto plača na zaposlenega	17
Slika 11: Rast posojil gospodinjstvom po vrstah posojila (vir: Banka Slovenije – Mesečna informacija o poslovanju bank, avgust 2021)	18
Slika 12: Število in vrednost prodajnih pogodb za nepremičnine (vir: GURS)	24
Slika 13: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, letno 2015 - 2020 (vir: GURS)	24
Slika 14: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč, Slovenija (vir: GURS) ...	25

POMEN OKRAJŠAV

ANU – Analiza najgospodarnejše uporabe

BDP – Bruto domači proizvod

ECB – Evropska centralna banka

eZK – Elektronska zemljiška knjiga

GOI – Gradbeno obrtniški instalacijski

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije

MSOV – Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2020

NTP – Neto tlorisna površina

OPN – Občinski prostorski načrt

OPPN – Občinski podrobni prostorski načrt

SIR – Slovenski inštitut za revizijo

SPS – Slovenski poslovnofinančni standard

SURS – Statistični urad Republike Slovenije

UMAR – Urad Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj

UP – Uporabna površina

1. UVODNI DEL

1.1. Izvajalec ocenjevanja vrednosti

TL Finance, Tomaž Ličen s.p., Ulica bratov Učakar 62, 1000 Ljubljana, in zanj Tomaž Ličen, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

1.2. Naročnik ocene vrednosti

Tomaž Kocijan ter Okrožno sodišče v Novem mestu, št .zadeve St 1078/2021

1.3. Uporabnik poročila ocene vrednosti

Tomaž Kocijan ter Okrožno sodišče v Novem mestu, št .zadeve St 1078/2021

1.4. Namen ocenjevanja vrednosti

Namen ocenjevanja vrednosti je za potrebe izvedbe stečajnega postopka. Ocena vrednosti velja le za opredeljeni namen in se ne sme uporabiti za namene, za katere ni namenjena.

1.5. Podlaga vrednosti

Izbrana podlaga vrednosti po MSOV je glede na namen ocene vrednosti **tržna vrednost**, kot je opredeljena v MSOV: »Ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Na podlagi tržne vrednosti smo izpeljali **likvidacijsko vrednost**, ki je po MSOV definirana kot »Znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih«. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje. Določitev likvidacijske vrednosti smo izpeljali iz tržne vrednosti z upoštevanjem izračunanega diskonta. Premisa vrednosti – prisilna prodaja (MSOV).

1.6. Valuta ocenjevanja vrednosti

Vse vrednosti v poročilu so navedene v evrih (EUR) ter z upoštevanim DDV.

1.7. Datum ocenjevanja vrednosti

Datum ogleda nepremičnine: 10.12.2021

Datum ocenitve vrednosti: 10.12.2021

Datum priprave poročila: 28.12.2021

1.8. Predmet ocenjevanja vrednosti

Predmet ocene vrednosti je **tržna in likvidacijska vrednost lastninske pravice** na nepremičninah:

- parcela ID znak: 1529 1440 – stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem
- parcela ID znak: 1529 1439/3 – stavbno zemljišče, ki se stika zemljišča s hišo

1.9. Obseg dela in raziskav

Poročilo je izdelano na podlagi informacij, ki smo jih prejeli od stečajnega upravitelja in iz uradnih evidenc. Pregledov, ki zahtevajo specialistično znanje ali posebno opremo (npr. statični izračun testiranje materialov), nismo izvedli. Predpostavljamo, da je nepremičnina v običajnem stanju, ki ustreza njeni kronološki starosti in da nima skritih napak. Podatke o površini zemljišča smo povzeli po podatkih iz zemljiškega katastra. Predpostavljamo, da so uporabljene površine pravilne.

Podatke o ocenjevani in primerljivih nepremičninah pridobimo iz naslednjih evidenc: Geodetska uprava RS (podatke o površinah zemljišč), Trgoskop (podatke o primerljivih prodajnih poslih), Urbinfo (namenska raba prostora, izdana upravna dovoljenja), potrdilo o namenski rabi zemljišča (namembnost zemljišča) in eZK (pregled pravnega stanja nepremičnin).

Pregledamo osnovne ekonomske kazalce ter podatke o gibanju cen nepremičnin v Sloveniji (poročila GURS, SURS). Preverimo ponudbo nepremičnin na portalu nepremicnine.net. Posamezni koraki so podrobneje opisani in predstavljeni pri uporabljenih analizah.

1.10. Izbrani načini in metode ocenjevanje vrednosti

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin je organiziran proces, ki temelji na zakonih, spoštovanju etičnega kodeksa ter pravilih stroke, poteka pa na osnovi Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti iz leta 2017 in Hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (UR list RS, št. 106/2010) s spremembo Hierarhije z dne 07.11.2012 in Spremembo hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti z dne 9.1.2015.

Pri vrednotenju upoštevamo naslednje zakone in standarde:

- Zakon o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08);
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) – veljajo od 31. januarja 2020;
- SPS 2: Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS, št. 48/18, 13.7.2018, veljavnost 1.9.2018);
- SPS 4: Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18.12.2013);
- SPS 8: Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje (Uradni list RS, št. 48/18, 13.7.2018, veljavnost 1.9.2018);

Standardi za določitev vrednosti, opredeljene z ustrezno podlago, predvidevajo tri osnovne načine ocenjevanja vrednosti, pri čemer vsi trije načini ocenjevanja vrednosti temeljijo na

ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substitucij, in so uporabljeni v postopku izdelave ocenjevanja vrednosti.

Na podlagi pridobljenih in relevantnih podatkov bomo izvedli oceno vrednosti pravic na nepremičnini po naslednjih načinih ocenjevanja:

- **Način tržnih primerjav:** Uporabljena metoda primerljivih poslov nepremičnin z ustreznimi prilagoditvami, z namenom doseči čim večjo primerljivost.

1.11. Predpostavke in posebne predpostavke

1.11.1 Splošne predpostavke

- Vrednost nepremičnine je ocenjena na stanje v času ob ogledu in ob predpostavki, da se stanje objekta od dneva ocenjevanja ni spremenilo ter da je nepremičnina bremen, stvari in oseb prosta.
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da so podatki iz javnih evidenc točni in zanesljivi. Za njihovo točnost in zanesljivost ne moremo prevzeti odgovornosti.
- Ocena vrednosti temelji na predpostavki, da zemljišče in zgradbe ne vsebujejo nobenih škodljivih materialov, če to ni posebej navedeno. Ocenjevalec vrednosti ni kvalificiran za odkrivanje vsebnosti takšnih materialov ali snovi.
- Informacije, ocene in mnenja iz poročila se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Predmet ocene vrednosti je polna lastninska pravica na nepremičnini.
- Naročnik jamči, da so podatki in informacije, ki jih je predal ocenjevalcu, točni in popolni. Ocenjevalec vrednosti jih je preveril v skladu z možnostmi in jih je uporabil v dobri veri kot točne in popolne.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje poročilo, se nanašajo na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Poročila se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabiti v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati poročila, če nastopijo drugačni pogoji, kot so bili na dan ocenjevanja.
- Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršen koli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila.

1.11.2 Posebne predpostavke in omejitve

- V zemljiški knjigi je na predmetnih nepremičninah vpisana lastninska pravica v korist fizične osebe Darko Bučar, Kot 63, 8333 Semič (do 1/1). Na predmetnih nepremičninah je v zemljiški knjigi vpisana hipoteka v korist pravne osebe NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d. Predpostavljamo, da to ne vpliva na vrednost predmetne nepremičnine.
- Na vpogled nismo dobili gradbenega ali uporabnega dovoljenja. Predpostavljamo, da so za objekt pridobljena vsa ustrezna upravna dovoljenja.
- Lokacijske informacije ali potrdila o namenski rabi nismo dobili na vpogled. Namensko rabo zemljišča smo povzeli po podatkih javnega prostorskega informacijskega sistema Občine Semič.
- Ocenjene vrednosti temeljijo na osnovi pridobljenih podatkov ter izračunih in dokumentaciji, ki veljajo na datum, za katerega je izračunana vrednost ocenjevané nepremičnine.
- Podatke o površini ocenjevanega zemljišča povzemamo iz zemljiškega katastra.

2. PREDMET OCENJEVANJA IN KRATEK POVZETEK

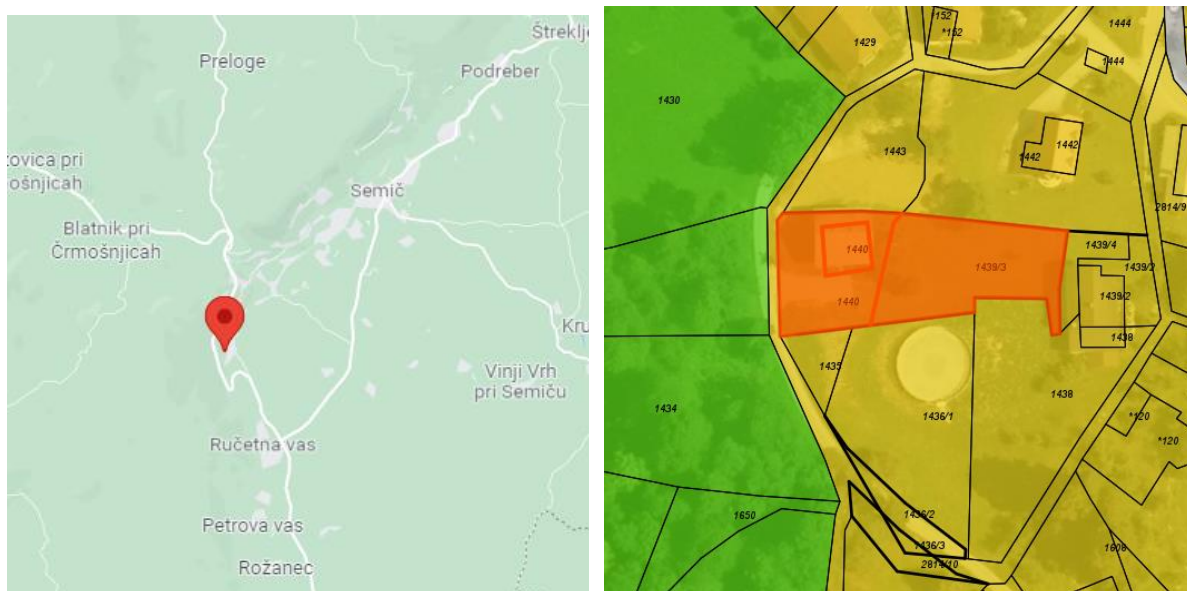
2.1. Opis ocenjevane nepremičnine

Predmet ocene vrednosti je lastninska pravica do **stanovanjske hiše** s pripadajočim zemljiščem na lokaciji Kot 63, Semič; ID znak: parcela 1529 1440, in do **stavnega zemljišča** tik ob stanovanjski hiši, ID znak: parcela 1529 1439/3.

2.2. Lokacija

Ocenjevana nepremičnina se nahaja v naselju Kot v občini Semič. V okolici prevladujejo stanovanjske hiše ter kmetijske in gozdne površine. Od Semiča je predmetna nepremičnina oddaljena 5 km.

Slika 1: Makro in mikrolokacija ocenjevane nepremičnine



2.3. Objekt

Objekt predstavlja stanovanjsko hišo, ki je bila zgrajena leta 1997. Obsega kletno etažo, v kateri je garaža in kletni prostori, pritličje, v kateri so stanovanjski prostori, in podstrešje, ki je prazno in neobdelano. Med kletno etažo in pritličjem ni notranjih stopnic, vhod je mogoče zgolj iz zunanje strani hiše. Prav tako ni možen dostop do podstrešja (iz hodnika pritličja je samo odprtina v stropu, brez stopnic). Zidava je klasična iz betonskih in opečnih zidov, stropne plošče so AB masivne, streha je dvokapnica lesene strešne konstrukcije krita z betonsko opeko. Fasada je ometana klasična.

V kletni etaži je še betonski tlak brez zaključenih talnih oblog, v pritličju je položen laminat, topli pod in keramika. V kletnih prostorih in garaži je delno samo grob omet, stropi so delno ometani. V stanovanjskem pritličnem delu so stene in stropi gladko ometani in pleskani, kopalnica je po stenah obložena s stensko keramiko.

Okna so lesenih okvirjev zastekljene z 2x flot steklom. Sobna vrata so lesena klasična. Vhodna vrata so enokrilna PVC, garažna vrata so dvokrilna lesena letvičasta.

Elektro inštalacija je napeljana v podometni izvedbi za moč in razsvetljavo ter je prvotnega stanja. Vodovod je napeljan v podometni izvedbi, s speljanimi odtoki v lastno greznico. Centralnega ogrevanja ni, možno je ogrevanje s pečjo na trda goriva ali s pečjo na elektriko.

Tabela 1: Površine posameznih prostorov objekta

Kletna etaža	Izmera	Površina [m2]
Garaža	9,34 × 3,96	37.00
Klet	3,21 × 5,21	16.75
Klet	5,20 × 6,07	31.27
Skupaj		85.02

Pritličje	Izmera	Površina [m2]
Hodnik	7,27 × 1,34	9.79
Hodnik	3,58 × 1,77	6.36
Soba	4,05 × 5,24	21.23
Soba	3,88 × 5,22	15.88
Kuhinja	3,48 × 4,08	18.19
Wc	1,93 × 0,91	1.78
Kopalnica	2,30 × 2,71	6.26
Kabinet	1,86 × 1,49	2.76
Skupaj		82.25

Balkon	9,80 × 1,00	9.80
Podstrešje		86.00
Skupaj NTP		263.07
S korekcijo balkon (0,25), klet (0,50) in podstrešje (0,35)		157.31

2.4. Dostop do nepremičnine

Dostop poteka preko poti ID parcela 1529 2814/11 na kateri je vknjižena lastninska pravica v korist Občine Semič. Parceli sta po prostorskem informacijske sistema občino (PISO) kategorizirani kot ceni. Po teh parcelah poteka tudi dostop do ostalih hiš v naselju, zato menimo, da to na vrednost nepremičnine ne vpliva. Ugotavljamo, da je dostop urejen.

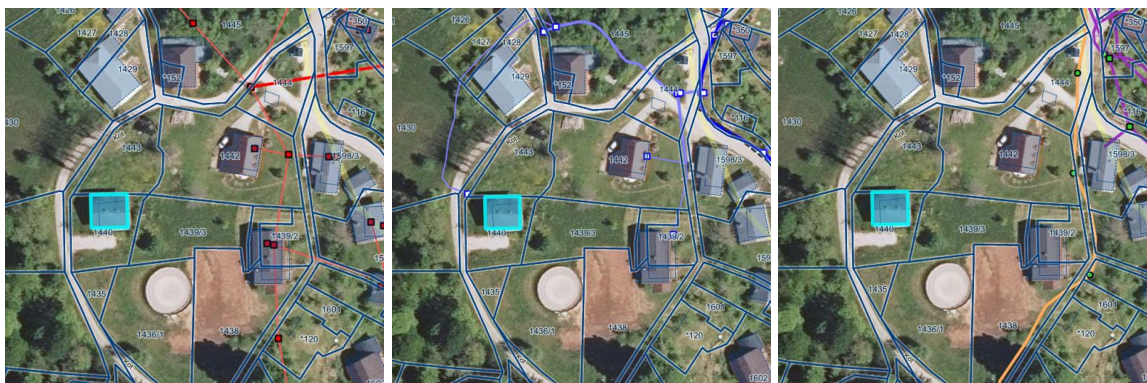
2.5. Zemljišče

Zemljišče, na katerem stoji predmetna stanovanjska hiša, je ravno in skoraj pravokotne oblike in ima površino v velikosti 295 m². Njena namenska raba so površine podeželskega naselja. Zraven se stika še drugo ocenjevano stavbno zemljišče iste namenske rabe v izmeri 617 m².

2.5.1 Komunalna oprema in javna komunalna infrastruktura

Ocenjevana nepremičnina ima urejen vodovod, elektriko, ni priključeno na kanalizacijsko omrežje, temveč ima lastno greznico.

Slika 2: Komunalna opremljenost ocenjevane nepremičnine



2.6. Zemljiškoknjižni podatki in pravno stanje

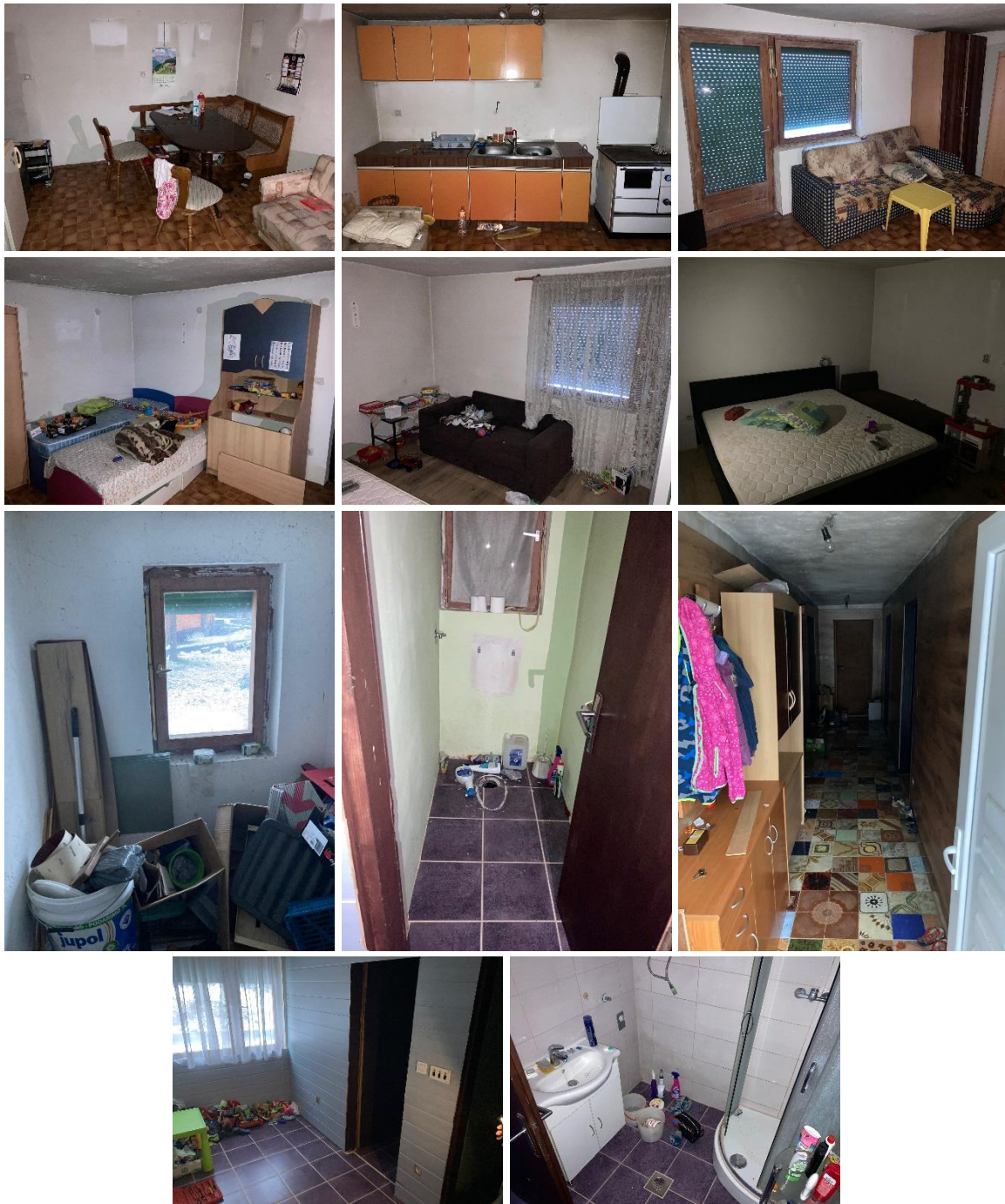
Iz zemljiškoknjižnega izpiska je razvidno, da je na dan ocenjevanja vknjižena lastninska pravica v korist fizične osebe Darko Bučar. Na obeh nepremičninah sta vknjiženi zastavni pravici iz naslova kreditne pogodbe v korist pravne osebe NOVA KREDNITNA BANKA MARIBOR d.d., Ulica Vita Kraigherja 4, Maribor, in TRIGLAV ZAVAROVALNICA, d.d., Miklošičeva cesta 19, Ljubljana. Ocenjujemo, da navedene zastavne pravice bistveno ne vplivajo na vrednost ocenjevane nepremičnine.

2.7. Fotografije

Slika 3: Zunanost



Slika 4: Pritličje



Slika 5: Kletna etaža



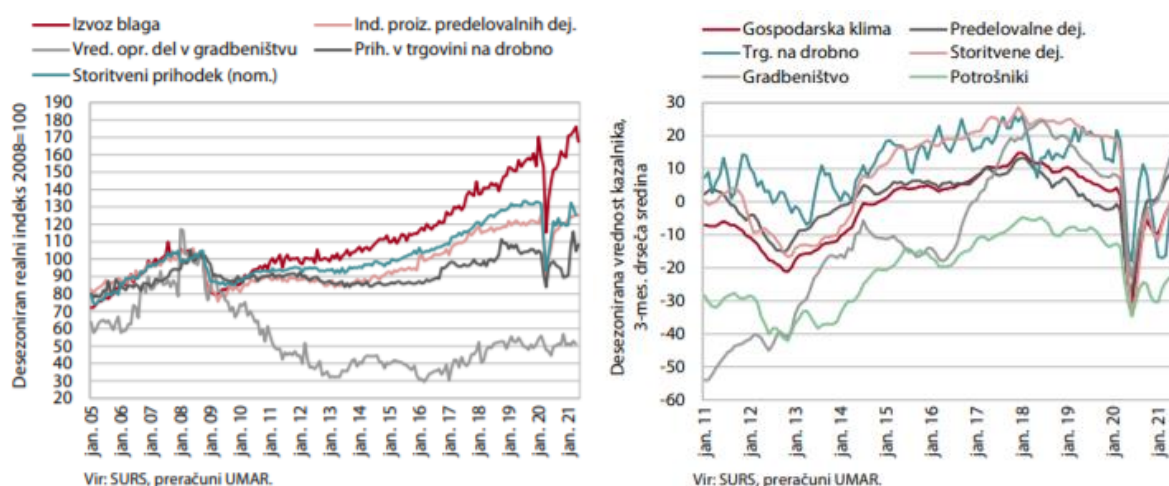
3. EKONOMIKA TRGA NEPREMIČNIN

3.1. Makro analiza gospodarstva

V **mednarodnem okolju** se je gospodarska aktivnost v drugem četrtletju okrepila. Po znižanju v prvem je v drugem četrtletju gospodarska aktivnost evrskega območja, glede na razpoložljive gospodarske kazalnike, precej okrevala. Sestavljeni kazalnik vodij nabave PMI je maja in junija nakazoval izrazit odboj aktivnosti v storitvenih dejavnostih ter nadaljevanje ugodnih gibanj v predelovalnih dejavnostih. Junija se je v vseh dejavnostih močno izboljšala tudi gospodarska klima. Po pričakovanjih mednarodnih institucij se bo rast v drugi polovici leta zaradi napredka pri cepljenju še okrepila; ECB in EK za leto napovedujeta 4,6- oz. 4,8-odstotno rast, podobna naj bi bila tudi v prihodnjem letu. Tudi na ravni svetovnega gospodarstva se kaže okrevanje. Sestavljeni kazalnik PMI je junija ostal precej nad dolgoletnim povprečjem in nakazoval krepitev aktivnosti v predelovalnem in storitvenem sektorju. Kljub motnjam v svetovnih dobavnih verigah se je nadaljevala tudi rast svetovne blagovne trgovine, kar naj bi se nadaljevalo tudi v prihodnjih mesecih.

V **Sloveniji** obeti za gospodarsko rast ostajajo ugodni, večina kratkoročnih kazalnikov izkazuje razmeroma visoke medletne rasti. Podatki o izvoznem delu gospodarstva, ki je bil v epidemiji manj prizadet, kažejo, da se je slovenski izvozni tržni delež na trgu EU v prvem letošnjem četrtletju še okrepil. Obsega blagovne menjave in proizvodnje predelovalnih dejavnosti sta sicer ob mesečnem znižanju tudi maja precej presegla primerljive ravni izpred začetka epidemije. Junija so se izvozna pričakovanja ponovno izboljšala, nadaljevanje ugodnih gibanj v izvoznem delu gospodarstva pa nakazujejo tudi obseg prometa tovornih vozil po slovenskih avtocestah in poraba elektrike. Oba sta bila medletno višja, pri čemer je prvi že presegel raven iz enakega obdobja 2019, drugi pa ob okrevanju turizma zaostanek zmanjšuje. Zaupanje v predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu je v primerjavi z letom prej ostalo visoko. Aktivnost v gradbeništvu se je po zadnjih podatkih v aprilu sicer znižala, a ostala medletno višja. Tudi predhodni podatki o prihodku v trgovini in storitvenih dejavnostih za maj ter podatki o prodaji po davčnem potrjevanju računov za junij nakazujejo rast. To je posledica sproščanja ukrepov v tem delu gospodarstva, ki je vplivalo tudi na izboljšanje kazalnikov zaupanja v trgovini in storitvenih dejavnostih. Zaupanje potrošnikov je še nizko, a se v zadnjih mesecih izboljšuje. Vse to ob boljših razmerah na trgu dela kaže tudi na višjo zasebno potrošnjo. Gospodinjstva so bila v zadnjem letu tudi zaradi negotovosti previdna pri trošenju. Ob ohranjanju razmeroma visokega razpoložljivega dohodka se je obseg njihovih bančnih depozitov tako precej povečal (maja je znašal skoraj 24 mrd EUR, kar je za skoraj 3 mrd več kot pred izbruhom epidemije). (vir: Ekonomsko ogledalo št 6/2021)

Slika 6: Gospodarska aktivnost po dejavnostih in Razpoloženje potrošnikov po dejavnostih

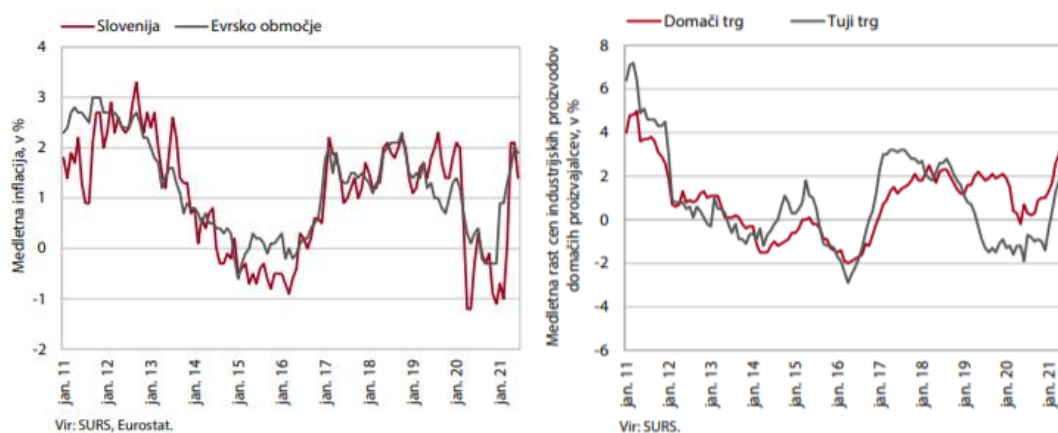


3.1.1 Inflacija

Rast cen življenjskih potrebščin se je junija nekoliko znižala in bila 1,4-odstotna (maja 2,1-odstotna), rast cen industrijskih proizvodov se ob rasti cen surovin krepi. Cene hrane in storitev so junija ostale medletno nižje, vendar za lanskimi ravni zaostajajo vse manj. Medletna rast cen poltrajnega blaga se je ohranila okrog doseženih ravni, rast cen trajnega blaga pa se je v primerjavi s predhodnim mesecem skoraj prepolovila. Prispevek cen energentov, ki sicer ob visokem medletnem povečanju cen naftnih derivatov, največ prispevajo k trenutni inflaciji, se je junija precej zmanjšal zaradi učinka osnove. Medletna rast cen industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev se je maja še krepila in bila pri 3,5 % najvišja po letu 2011. K rasti so največ prispevale višje cene surovin, med temi so bile cene v proizvodnji kovin medletno višje za 15 %. Krepi se tudi rast cen v skupinah energentov in proizvodov za investicije.

Medletna rast cen industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev se je maja nadalje krepila in bila s 3,5 % najvišja po letu 2011. Še naprej je bila višja rast cen na domačem trgu (4,6 %), krepi se tudi rast cen na tujih trgih, ki pa je za polovico nižja. Razlika v rasti je v veliki meri posledica cenovnih gibanj v preteklem letu, a je bila medletna rast cen v petih mesecih letos na domačih in tujih trgih primerljiva (približno 3 %). K rasti največ prispevajo višje cene surovin, ki so bile maja medletno višje za 5 %. Cene v proizvodnji kovin so bile medletno višje za 15 %. Krepi se tudi rast cen v skupinah energentov in proizvodov za investicije. Medletna rast cen proizvodov za široko porabo na domačih in tujih trgih skupaj ostaja skromna (0,2-odstotna). Medletno višje so bile le cene trajnega blaga na domačem trgu (2,1 %). (vir: Ekonomsko ogledalo št 6/2021)

Slika 7: Cene življenjskih potrebščin v Sloveniji in EU ter cene industrijskih proizvodov domačih proizvajalcev



3.1.2 Obrestne mere

Svet ECB je v nedavnem pregledu strategije sprejel simetrični inflacijski cilj na ravni 2% v srednjeročnem obdobju. Ključne obrestne mere ECB so že nekaj časa blizu spodnje meje, srednjeročni inflacijski obeti pa so še vedno daleč pod ciljem Sveta ECB. V takšnih razmerah je Svet ECB spremenil prihodnjo usmeritev o obrestnih merah. S spremembo želi poudariti svojo odločenost, da bo še dalj časa ohranjal spodbujevalno naravnano denarno politiko, da bi dosegel ciljno raven inflacije. V podporo simetričnemu 2-odstotnemu inflacijskemu cilju in skladno s strategijo denarne politike Svet ECB pričakuje, da bodo ključne obrestne mere ECB ostale na sedanji ali nižji ravni tako dolgo, dokler inflacija ne bo dosegla 2% precej pred koncem obdobja projekcij in bo na doseženi ravni ostala do konca tega obdobja, in dokler Svet ECB ne presodi, da je osnovna inflacija zadosti napredovala, da je skladna s stabilizacijo inflacije na ravni 2% v srednjeročnem obdobju. To lahko pomeni tudi prehodno obdobje, v katerem bo inflacija zmerno nad ciljno ravno.

Obrestna mera za operacije glavnega refinanciranja ter obrestni meri za odprto ponudbo mejnega posojila in odprto ponudbo mejnega depozita bodo ostale nespremenjene na ravni 0,00%, 0,25% oziroma -0,50%.

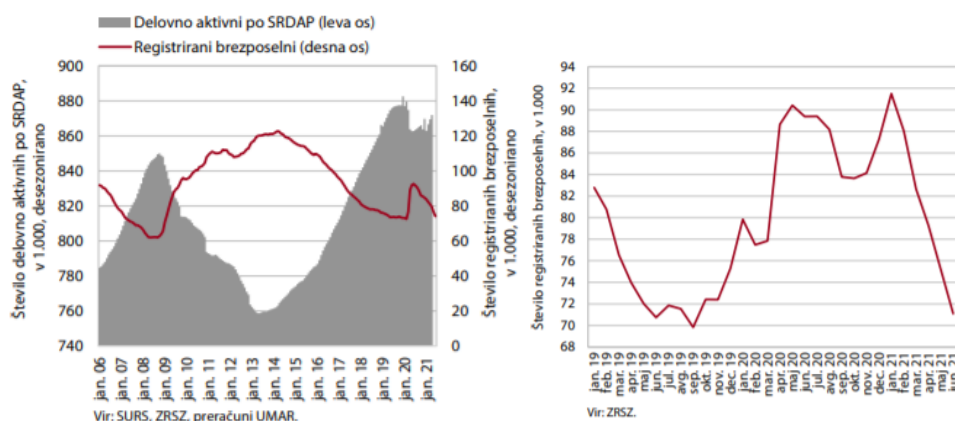
Slika 8: Gibanje vrednosti 3M EURIBOR-ja



3.1.3 Brezposelnost

Razmere na trgu dela so v letu 2021 precej boljše kot leto prej, število brezposelnih in delovno aktivnih je skoraj enako kot pred krizo. Ob sezonskih vplivih, ki letos niso bistveno odstopali od obdobja pred epidemijo, to povezujemo s postopnim sproščanjem zaježitvenih ukrepov in gospodarskim okrevanjem. Konec junija je bilo brezposelnih 71.094 oseb, kar petina manj kot pred letom in podobno kot konec junija 2019. Število delovno aktivnih po SRDAP je bilo aprila medletno višje za 1 %, kar je predvsem posledica močnega zmanjšanja aprila lani ob izbruhu epidemije, in podobno kot aprila 2019. Najvišji medletni upad je bil v sektorjih, ki so jih zaježitveni ukrepi najbolj prizadeli – gostinstvo in druge raznovrstne dejavnosti; v zdravstvu in socialnem varstvu pa se je zaposlenost najbolj povečala. Povprečna plača je po visoki medletni rasti v predhodnih mesecih aprila ostala zmerna, nižja je bila v zasebnem sektorju, v javnem pa je kljub že visoki lanski osnovi ostala razmeroma visoka

Slika 9: Število delovno aktivnih in registriranih brezposelnih oseb

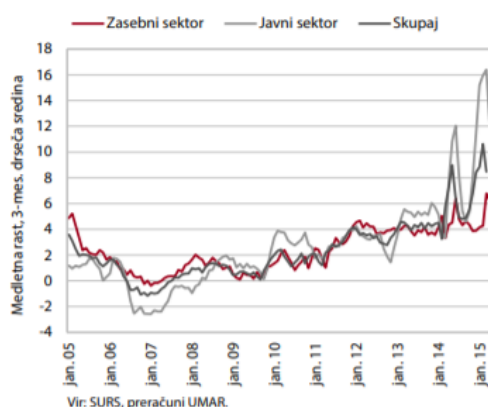


3.1.4 Povprečne plače

Po visoki medletni rasti povprečne plače v preteklih mesecih, je ta aprila ostala zmerna (3 %). Nižja je bila v zasebnem sektorju (2 %), kar je povezano z visoko ravno v enakem mesecu lani (učinek osnove) zaradi začetka izplačevanja kriznih dodatkov in metodologije izračuna plač. V javnem sektorju pa je rast ostala razmeroma visoka (5,6 %), kljub že visoki lanski osnovi (začetek izplačevanja dodatka za nevarnost in posebne obremenitve ter dodatka za delo v rizičnih razmerah po kolektivni pogodbi), na kar je vplivala tudi delovna uspešnost, ki se je začela izplačevati sredi lanskega leta.. (vir: Ekonomsko ogledalo št 6/2021)

Povprečna bruto plača je v mesecu juliju 2021 znašala 1.952,05 EUR (neto 1.286,24 EUR), medtem ko minimalna plača za celotno leto 2021 znaša 1.024,24 EUR (neto 736,05 EUR). (vir: Statistični urad RS)

Slika 10: Povprečna bruto plača na zaposlenega



3.1.5 Bančni sektor

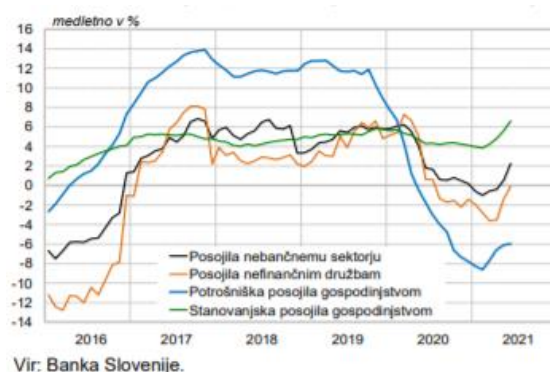
Medletni padec obsega kreditov domačim nebančnim sektorjem se je maja zmanjšal. Krediti podjetjem in NFI se na medletni ravni še naprej znižujejo, a je bilo znižanje z 2,7 % najmanjše letos. Postopoma pa se na medletni ravni krepi obseg kreditov gospodinjstvom po zniževanju v začetku leta. Ob ugodnih obrestnih merah se je rast stanovanjskih posojil okrepila, njihov obseg je bil maja na medletni ravni višji že za 5,6 %. Upočasnili pa se je upad potrošniških posojil, pri čemer je novo kreditiranje še naprej skromno. Ocenjujemo, da gospodinjstva večji obseg trošenja v veliki meri financirajo iz tekočih prihodkov, ki so bili v prvem četrtletju tudi zaradi vladnih ukrepov za omilitev posledic epidemije medletno višji, manjši del pa iz prihrankov akumuliranih v obdobju epidemije. Ob uvedbi ležarin za večje depozite, pa se je del prihrankov prelil tudi v druge alternativne naložbe (npr. vzajemne sklade). Rast bančnih depozitov gospodinjstev se je tako v zadnjih mesecih nekoliko upočasnila, a je še vedno razmeroma visoka (10,3 %, skupni znesek depozitov gospodinjstev je maja znašal 23,8 mrd EUR).

Razmere na obvezniških trgih držav članic evrskega območja so bile tudi v drugem četrtletju ugodne. Na to je pomembno vplivala ECB, ki je ob koncu prvega četrtletja ob rasti zahtevanih donosov državnih obveznic v evrskem območju precej okrepila nakupe vrednostnih papirjev v okviru programa PEPP. Donosnost do dospelja slovenske obveznice je tako bila 0,14 %, razmik do nemške obveznice pa se je še nekoliko znižal, na 36 b. t. (vir: Ekonomsko ogledalo št 6/2021)

Rast posojil gospodinjstvom se od marca letos krepi in je junija znašala 2,9 % medletno, kar je, tako kot v preteklih mesecih, predvsem posledica povečanja stanovanjskih posojil (6,6 % medletno). Obseg stanovanjskih posojil je bil junija višji za 71 mio EUR, kar je enkrat več od povprečnega prirasta v prvih petih mesecih letos. Nadaljevalo se je zmanjševanje stanja potrošniških posojil, medletno so bila nižja za 6,0 %, vendar pa na podlagi tekočih podatkov o odobritvah posojil iz baze SISBON ugotavljamo, da je bilo junija 2021, glede na mesečno povprečje v letu pred tem, odobrenih za 22,3 % več novih potrošniških posojil. Junija se je, v nasprotju z majem, zmanjšal obseg ostalih posojil gospodinjstvom (za 40 mio EUR), med njimi predvsem negativna stanja na transakcijskih računih.

(vir: Banka Slovenije – Mesečna informacija o poslovanju bank, avgust 2021)

Slika 11: Rast posojil gospodinjstvom po vrstah posojila (vir: Banka Slovenije – Mesečna informacija o poslovanju bank, avgust 2021)



3.1.6 Davki in dajatve

Lastništvo, posedovanje in prenos lastništva na nepremičnini je podvrženo različnim davčnim predpisom in zakonom:

- Zakon o davki na promet nepremičnin (ZDPN-2)
- Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1)
- Zakon o dohodnin (ZDoh-2) – obdavčitev v primeru prodaje (kapitalski dobiček) ter v primeru oddajanja
- Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (ZDDPO-2)
- Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD)
- Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)

Davek na promet nepremičnin (DPN)

Davek na promet nepremičnin se plačuje po stopnji 2% od prometa nepremičnin ter od odplačne ustanovitve in odplačnega prenosa ali oddajanja v najem stavbne pravice. Pomembno je, da se po tem zakonu davek na promet nepremičnin ne plača v primeru prenosa lastninske pravice na nepremičninah, od katerega je bil obračunan davek na dodano vrednost oz. ustanovitev ali prenos stavbne pravice od katerega je bil plačan DDV. Zavezanec za plačilo je prodajalec nepremičnine lahko pa druga stranka pogodbeno prevzame obveznost plačila tega davka. Osnova za davek pa je prodajna cena nepremičnine.

Davek na dodano vrednost (DDV)

DDV je teritorialni davek kar pomeni, da se ga pobira in plačuje od obdavčljivih transakcij, ki so opravljene na ozemlju Slovenije. V kolikor je neka transakcija opravljena izven območja Slovenije, se le-ta obdavčitev obravnava po predpisih države, kjer je bila opravljena.

Z DDV so obdavčene vse nove nepremičnine (novozgrajeni objekti s pripadajočimi zemljišči) in stavbna zemljišča. Novozgrajeni objekt je tisti, ki je nov in še ni vseljen oz. uporabljen, kakor tudi tisti, ki je prodan pred dvema letoma od začetka prve uporabe oz. vselitve. Vsak nadaljnji promet je načeloma oproščen plačila DDV. Oprostitev je možno izključiti, če kupec in prodajalec skleneta pisno izjavo, da bosta transakcijo, ki sicer zapade pod oprostitev, obdavčila z DDV, kar je možno, če ima kupec pravico do odbitka celotnega vstopnega davka. Medtem so stare nepremičnine (zgradbe s pripadajočimi zemljišči) oproščene plačila DDV. Plačila DDV so oproščena tudi kmetijska zemljišča oz. zemljišča, ki nimajo statusa stavbnih zemljišč.

Osnovna davčna stopnja znaša 22 %. Z nižjo stopnjo DDV, ki znaša 9,5 %, so obdavčena stanovanja, stanovanjski in drugi objekti, namenjeni za trajno bivanje ter deli teh objektov, če so del socialne politike vključno z gradnjo, obnovo in popravilom le-teh. Z nižjo stopnjo DDV so obdavčena tudi obnova in popravila stanovanj, ki niso del socialne politike, razen materialov, ki so bistveni del vrednosti dobave.

Dohodnina

Z dohodnino so obdavčeni vsi dohodki fizične osebe, ki so bili pridobljeni oz. doseženi v davčnem oz. koledarskem letu. V zvezi z nepremičninami je potrebno izpostaviti, da je s tem zakonom obdavčen:

- dobiček iz kapitala ob odsvojitvi
- dohodek iz oddajanja premoženja v najem

Dobiček iz kapitala se plačuje ob odsvojitvi za nepremičnine, ki so bile pridobljene po 01.01.2002. Obstajajo tudi izjeme, ko dobički niso obdavčeni (najpogosteje gre za prenos kapitala preminule osebe na dediča ipd.). Dohodnine se ne plača od dobička iz kapitala, doseženega pri odsvojitvi kapitala po dvajsetih letih imetništva oz. če je lastnik imel na naslovu stalno prebivališče vsaj 3 leta. Davčna osnova dobička iz kapitala je razlika med vrednostjo kapitala ob odsvojitvi in vrednostjo kapitala ob pridobitvi. Dohodnina se plačuje od davčne osnove po stopnji 27,5%, ki pa se v primeru dobičkov iz kapitala zmanjša na 20% po petih letih imetništva kapitala, na 15% po desetih letih imetništva, na 10% po petnajstih letih imetništva in na 0% po dvajsetih ali več letih imetništva kapitala (132. člen ZDDV-1).

Dohodek iz oddajanja premoženja fizičnih oseb je obdavčljiv. Davčna osnova je dohodek od oddajanja premoženja v najem, zmanjšan za normirane stroške v višini 15% ali dejanske stroške vzdrževanja, ki ohranjajo uporabno vrednost nepremičnine, če jih lastnik plačuje sam. Davčna stopnja je 27,5% od davčne osnove in se ne všteva več v letno davčno osnovo za odmero dohodnine na letni ravni (135.č in 77. člen ZDDV-1).

Davek od dohodka pravnih oseb (DDPO) in davčni odtegljaj

Zavezanec za davek so pravne osebe, tako domačega kot tujega prava, razen Republike Slovenije in samoupravnih lokalnih skupnosti. Zavezanci za obračunavanje davka so tudi zavezanci, ustanovljeni za opravljanje nepridobitne dejavnosti, za katere zakon sicer določa oprostitve davka v delu nepridobitne dejavnosti. Davčna osnova je dobiček – presežek prihodkov nad odhodki, ki nastajajo tudi pri uporabi nepremičnin, odvisno od modela vrednotenja. Za določanje se upoštevajo računovodski standardi. Davčne olajšave za investiranje znašajo 40% od investiranega zneska v opremo in neopredmetena sredstva. Za investiranje se ne štejejo stroški naložb v tuja opredmetena osnovna sredstva. Splošna stopnja za obračun davka od dohodkov pravnih oseb znaša 19%, stopnja za obračun davčnega odtegljaja pa 15%.

Davek na dediščine in darila (DDD)

Predmet obdavčitve po tem zakonu je premoženje (nepremičnine, premičnine, premoženjske in druge stvarne pravice), ki ga fizična ali pravna oseba zasebnega prava prejme od fizične ali pravne osebe zasebnega prava kot dediščino ali darilo in se ne šteje za dohodek po Zakonu o dohodnini ali z Zakonom o davku od dohodkov pravnih oseb. Zavezanec za plačilo je fizična ali pravna oseba, ki v republiki Sloveniji podeduje ali dobi v dar premoženje (tudi na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju). Obdavčuje se premoženje, če njegova skupna vrednost presega višino povprečne letne čiste plače zaposlenih delavcev v Republiki Sloveniji v preteklem letu. Davčna osnova je prometna (tržna) vrednost v dar sprejetega premoženja, ki se zmanjša za poplačilo morebitnih dolgov, stroškov ali bremen, ki bremenijo predmetno premoženje. Davčna stopnja je odvisna od vrste prejemnika in od vrednosti prejete dediščine oz. darila.

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)

Plačuje ga neposredni uporabnik nepremičnine in plačuje se od zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč na območjih mest in naselij mestnega značaja, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugo kompleksno graditev, na območjih, za katere je sprejet prostorski izvedbeni načrt in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem.

Namen uporabe stavbnega zemljišča se točkuje glede na vrsto pozidave ter glede na območje, v katerem se nahaja. Zemljišča, na katerih se plačuje NUSZ pa so glede na lego in stopnjo komunalne opremljenosti razvrščena v več območij kot so za posamezno območje razvidna iz občinskega odloka.

3.2. Lokacija nepremičnine

3.2.1 Jugovzhodna regija

Statistična regija jugovzhodna Slovenija je po površini naša največja regija. Obsega 2.675 km² in je približno 6-krat večja od zasavske – naše po površini najmanjše regije. V 2019 je tukaj živel 7 % vseh prebivalcev Slovenije. Gostota naseljenosti je bila tretja najnižja: na kvadratnem kilometru je prebivalo povprečno 54 prebivalcev. Starostna sestava tukajšnjega prebivalstva je bila ugodna. Delež 0–14 let starih prebivalcev je bil tukaj najvišji (16,2-odstoten). Ta regija je bila v 2019 ena od treh, v katerih je bil naravni prirast pozitiven (0,7 na 1.000 prebivalcev). Preostali dve s pozitivnim naravnim prirastom sta bili osrednjeslovenska in gorenjska. V 2019 se je v jugovzhodni Sloveniji rodilo 11 otrok na 1.000 prebivalcev. Povprečna starost žensk ob rojstvu prvega otroka je bila tukaj na ravni regij druga najnižja (28,6 leta); nižja je bila le še v koroški statistični regiji. Izobrazbena sestava prebivalstva jugovzhodne Slovenije je bila manj ugodna. 26 % prebivalcev te regije je imelo namreč končano le največ osnovnošolsko izobrazbo. Ta regija je v 2019 izstopala še po najvišjem številu obsojenih oseb (polnoletnih in mladoletnih) na 1.000 prebivalcev (4,3).

Stopnja delovne aktivnosti je bila v 2019 v jugovzhodni Sloveniji 68,5-odstotna, tretja najvišja na ravni regij (to pomeni, da je bilo med delovno sposobnimi prebivalci te regije 68,5 % delovno aktivnih, tj. zaposlenih in samozaposlenih). Stopnji delovne aktivnosti med spoloma sta se razlikovali za 10,5 odstotnih točk, kar je bila druga najvišja razlika (stopnja delovne aktivnosti med moškimi je bila namreč 73,5-odstotna, med ženskami 63,0-odstotna). Povprečna mesečna neto plača je v 2019 v tej regiji znašala 1.149 EUR in je bila samo v tej in še v osrednjeslovenski regiji višja od slovenskega povprečja (v tej za 1,4 %, v osrednjeslovenski pa za 8,6 %). BDP na prebivalca, je bil tukaj drugi najvišji regionalni BDP v Sloveniji; znašal je 23.096 EUR. Sicer pa je bruto domači proizvod te regije predstavljal 7 % bruto domačega proizvoda Slovenije. Največji delež bruto dodane vrednosti v tej regiji je ustvarila industrija (54 %). Letna količina komunalnih odpadkov na prebivalca, nastalih v tej regiji, je bila druga najnižja (445 kg na prebivalca, to je 64 kg manj od povprečja v celi Sloveniji). Manj odpadkov na prebivalca kot v jugovzhodni Sloveniji je nastalo le v koroški regiji, in sicer 22 kg manj. (vir: SURS – Regije v številkah, Statistični portret slovenskih regij 2019)

3.2.2 Občina Ilirska Bistrica

Občina Semič je del statistične regije jugovzhodna Slovenija. Meri 147 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 42. mesto.

Tabela 2: Splošni podatki za leto 2019 (vir: SURS)

PODATKI ZA LETO 2019	OBČINA SLOVENIJA	
Površina km ² - 1. januar	147	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	3.838	2,089,310
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	1.279	801.909
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	897,98	1,133,50

Sredi leta 2019 je imela občina približno 3.840 prebivalcev (približno 1.980 moških in 1.860 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 132. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 26 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (103 prebivalci na km²).

Tabela 3: Splošni kazalniki o občini (vir: SURS)

PODATKI ZA LETO 2019	OBČINA	SLOVENIJA
Gostota naseljenosti (preb/km ²) - 1. julij	26	103
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	43,8	43.4
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	10,2	7.2
Stopnja delovne aktivnosti (%)	66,9	66
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	11,7	10.2

Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 0,3 (v Sloveniji -0,6). 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 9,9. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 10,2 (v Sloveniji 7,2).

V občini je deloval 1 vrtec, obiskovalo pa ga je 194 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 78 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo približno 330 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 150 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 26 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 67 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (66 %). Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 24 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 21 % nižja. Med 100 prebivalci občine jih je 57 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 12 let. (vir: SURS)

3.3. Trg nepremičnin

3.3.1 Trg nepremičnin v Sloveniji

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle. Zaenkrat se je v letu 2021 promet z nepremičninami zmanjševal do februarja, ko je prenehala prepoved opravljanja terenskih ogledov nepremičnin. Po normalizaciji poslovanja

z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo.

Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) se je lani v primerjavi z »normalnim« letom 2019 na ravni države zmanjšalo za 17 odstotkov, število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) pa kar za 30 odstotkov. Zmanjšanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo skoraj izključno posledica omejevalnih ukrepov države za zaježitev epidemije, ki so večino časa omejevali tudi normalno poslovanje z nepremičninami. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se v času epidemije namreč ni zmanjšalo. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah.

Na cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo epidemija ni imela večjega vpliva. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in zemljiščih za njihovo gradnjo je ostalo veliko, ponudba pa z novogradnjami še vedno zaostaja za povpraševanjem. Tako v urbanih središčih in na turistično zanimivih območjih povpraševanje precej presega ponudbo in cene nepremičnin rastejo. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah kljub visokim cenam vzdržujejo predvsem zgodovinsko nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe in investicije v gradnjo novih stanovanj za tržno prodajo.

Na ravni države so bile cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 višje za 3 do 4 odstotke. Cene nepremičnin so bile lani višje praktično povsod po državi, verjetno pa so zaradi epidemije vendarle zrasle nekoliko manj, kot bi sicer. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici letošnjega leta. Poleg omejene ponudbe novih stanovanj vse bolj ustvarja pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin pri nas tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije.

Razlike v cenah nepremičnin po Sloveniji so velike in se zaradi razlik v rasti cen po obratu cen leta 2015 še povečujejo. Najvišje so cene nepremičnin v Ljubljani, v gorenjskih in obalnih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, Portorož, Piran), v okolici Ljubljane (Lavrica, Škofljica, Brezovica, Grosuplje, Domžale, Trzin, Mengeš, Medvode) in v Kranju. Na teh območjih so praviloma cene nepremičnin v zadnjih petih letih tudi najbolj zrasle. Z izjemo obalnega območja, kjer sicer še vedno visoka rast cen ni bila med najvišjimi, tako da so cene stanovanjskih nepremičnin v Kranjski Gori in na Bledu v zadnjem času presegle cene v obalnih krajih.

Po cenah stanovanjskih nepremičnin, še bolj pa zemljišč za njihovo gradnjo, sicer močno izstopa glavno mesto, kjer je bila rast cen od leta 2015 rekordna, saj so se na primer cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zvišale praktično za polovico. V Ljubljani se je, zaradi hitre rasti povpraševanja po novih stanovanjih po obratu cen nepremičnin leta 2015, stanovanjska gradbena ekspanzija začela najprej in je tudi najmočnejša. Glede na stanovanja v gradnji se priliv večjega števila novih stanovanj na trg pričakuje v naslednjih dveh letih. Tudi v ostalih večjih mestih pa so kupci v pričakovanju novih stanovanj, ki počasi prihajajo na trg,

saj povpraševanje po stanovanjskih novogradnjah zaenkrat povsod bolj ali manj presega ponudbo.

Leta 2020 smo v Sloveniji evidentirali okoli 31.800 kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,2 milijardi evrov. V primerjavi z letom 2019 je bilo število sklenjenih pogodb manjše za 13 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 21 odstotkov. Število pogodb in njihova skupna vrednost sta bila najmanjša po letu 2015, ko je prišlo do obrata cen na nepremičninskem trgu.

Slika 12: Število in vrednost prodajnih pogodb za nepremičnine (vir: GURS)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	30,7	34,3	37,0	35,4	36,6	31,8
VREDNOST POSLOV (v milijardah €)	1,8	2,3	2,5	2,6	2,8	2,2

Leta 2020 je bilo izvedenih okoli 8.800 kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.900 kupoprodaj hiš. 83 odstotkov prodanih hiš so predstavljale samostojne hiše, 17 odstotkov pa vrstne hiše in tako imenovani dvojčki. Delež transakcij z vrstnimi hišami in dvojčki je sicer razmeroma konstanten in več ali manj ustreza strukturi obstoječega fonda hiš. V zadnjih šestih letih se giblje delež prodanih samostojnih hiš med 80-imi in 83-imi odstotki.

V primerjavi z letom 2019 je bilo prodanih za 21 odstotkov manj stanovanj in le za 9 odstotkov manj hiš. Manjše število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo v veliki meri posledica omejitev poslovanja z nepremičninami zaradi ukrepov za zaježitev epidemije. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se namreč ni zmanjšalo. Predvsem je vse večje povpraševanje po stanovanjskih hišah vseh vrst in starosti. Število transakcij s hišami je bilo tako lani, kljub »protikoronskim« omejitvam, večje kot v letih 2015 in 2016, medtem ko je bilo število transakcij s stanovanji vendarle najmanjše v zadnjih šestih letih.

Slika 13: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, letno 2015 - 2020 (vir: GURS)

SLOVENIJA	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Stanovanja	9.750	11.036	11.655	10.985	11.182	8.834
Primarni trg	1.108	1.051	1.068	968	982	585
Sekundarni trg	8.642	9.985	10.587	10.017	10.200	8.249
Hiše	4.601	5.457	6.271	6.185	6.493	5.905
Primarni trg	82	51	80	108	89	87
Sekundarni trg	4.519	5.406	6.191	6.077	6.404	5.818

Opomba:

- kot transakcije na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin,
- kot transakcije na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.

Epidemija je seveda vplivala tudi na obseg transakcij z zemljišči, vendar v manjši meri kot na obseg transakcij s stavbami oziroma deli stavb. Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč se je kljub epidemiji celo povečalo, medtem ko je bil upad števila realiziranih kupoprodaj kmetijskih

in gozdnih zemljišč manjši kot za stanovanjske in poslovne nepremičnine. (vir: GURS, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020)

Slika 14: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč, Slovenija (vir: GURS)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB						
Število kupoprodaj	3.829	4.881	5.379	5.446	5.678	5.915
Prodana površina (v hektarih)	439	632	621	629	643	679
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	7.454	8.135	8.492	8.452	9.100	8.124
Prodana površina (v hektarih)	5.795	5.061	6.580	7.723	5.607	4.279
GOZDNA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	2.283	2.543	2.786	2.990	3.371	2.845
Prodana površina (v hektarih)	3.183	4.258	5.846	4.440	5.185	4.956

Padec števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je bil izrazit predvsem po spomladanski zaustavitvi javnega življenja oziroma v prvem valu epidemije. Po majskem preklicu epidemije je nato mesečno število sklenjenih transakcij do oktobra presevalo tistega v enakem obdobju leta 2019. Novembra in decembra je bilo zaradi drugega vala epidemije ponovno zaznati upad števila transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči, ki pa je bil bistveno manjši kot spomladi.

3.3.2 Stanovanjske hiše

Srednja cena stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2020 v Sloveniji znašala 107.000 evrov. Cene stanovanjskih hiš so se na ravni države lani skoraj izenačile z rekordnimi iz leta 2008.

Cene stanovanjskih hiš so nadpovprečne v največjih slovenskih mestih, v širši okolici Ljubljane ter v turističnih krajih na Obali in na Gorenjskem. Najvišje so cene hiš v Ljubljani, kjer je največja tudi srednja površina prodanih hiš (okoli 200 kvadratnih metrov), površina pripadajočih zemljišč (okoli 400 kvadratnih metrov) pa je druga najmanjša, takoj za Obalo (okoli 250 kvadratnih metrov).

Srednja pogodbeni cena hiše v glavnem mestu (290.000 €) je bila lani 2,7-krat višja od tiste na ravni države (107.000 €). Po ravni cen sta sledila Alpsko turistično območje (225.000 €) in Obala (215.000 €). Nad mejo 200.000 evrov je bila lani le še srednja cena hiše v Severni okolici Ljubljane (205.000 €). V Kranju je srednja pogodbeni cena hiše lani znašala okoli 190.000 evrov, v Celju in Mariboru pa okoli 130.000 evrov. Tako kot stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bile tudi stanovanjske hiše v Mariboru in Celju za več kot polovico cenejše kot v Ljubljani.

Najcenejše so hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo hiš in so pripadajoča zemljišča prodanih hiš v povprečju največja (nad 1.000 kvadratnih metrov), površine hiš pa med najmanjšimi (od 120 do 130 kvadratnih metrov). Lani je bila srednja

pogodbena cena hiše najnižja v Beli Krajini (40.000 €). Sledila sta Posavje in Prekmurje s srednjo pogodbeno ceno 50.000 evrov.

Tabela 4: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Severna okolica Ljubljane, kumulativno po letih od 2015 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	4%	15%	25%	35%	42%
Hiše	6%	13%	21%	30%	34%
Zemljišča za gradnjo	-2%	0%	12%	19%	32%

3.3.3 Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi pozidana stavbna zemljišča za nadomestno gradnjo stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status oziroma obstoječe gradbeno dovoljenje. Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2020 na ravni države znašala približno 50 €/m².

V povprečju cene zazidljivih zemljišč v državi še niso dosegle rekordne ravni, čeprav so se, predvsem zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb in zemljišča za nadomestno gradnjo, ponekod že prodajala po ekstremno visokih cenah. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer razlike v cenah po državi največje, prepad med urbanih središči in ruralnimi območji pa se še povečuje.

V glavnem mestu in njegovi okolici, v ostalih največjih mestih in na turistično zanimivih območjih, kjer je povpraševanje veliko, ponudba pa zelo omejena, cene zazidljivih zemljišč dosegajo rekordne vrednosti, medtem ko so na ruralnih območjih še razmeroma nizke. Srednja cena zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v Ljubljani je znašala prek 300 €/m² oziroma je bila skoraj dvakrat višja kot na Alpskem turističnem območju (Kranjska Gora, Bled), ki je bilo po višini cen na drugem mestu. Nad mejo 100 €/m² je bila lani še Severna okolica Ljubljane, Kranj z okolico in Obala (Koper, Piran, Portorož, Izola).

Najcenejša zazidljiva zemljišča so tradicionalno v Prekmurju. Tako je bilo tudi lani, ko je bila srednja cena 10 €/m². Tako kot pri hišah, sta bila med območji z najnižjimi cenami še Posavje (srednja cena 14 €/m²) in Bela Krajina (15 €/m²).

3.3.4 Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

Od obrata cen leta 2015 je v Sloveniji stalno prisoten močan trend rasti cen nepremičnin. Tako cene stanovanjskih nepremičnin kot cene zemljišč za njihovo gradnjo so na ravni države največ zrasle leta 2018, nato pa se je začela njihova rast umirjati.

Tabela 5: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020 (vir: GURS)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	6%	8%	10%	6%	4%
Hiše	5%	4%	6%	4%	3%
Zemljišča za gradnjo	3%	2%	9%	6%	4%

Lani se je rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo nadaljevala klub epidemiji, verjetno pa bi bila, če epidemije ne bi bilo, rast še večja. V primerjavi z letom 2019 so bile cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb višje za 4 odstotke, cene stanovanjskih hiš pa za 3 odstotke.

Tabela 6: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, kumulativno po letih od leta 2015 do 2020 (vir: GURS)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
Stanovanja	6%	15%	26%	33%	39%
Hiše	5%	9%	15%	20%	23%
Zemljišča za gradnjo	3%	5%	14%	20%	25%

V zadnjih petih letih so najbolj zrasle cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Na ravni države

so se njihove cene od leta 2015 zvišale za skoraj 40 odstotkov, medtem ko so se cene stanovanjskih hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zvišale za približno četrtno.

Cene stanovanj so bile že leta 2019 rekordno visoke, medtem ko so se cene stanovanjskih hiš lani že zelo približale rekordnim vrednostim iz leta 2008, vendar jih do konca leta v povprečju še niso presegle. Podobno kot za cene stanovanjskih hiš velja tudi za cene zemljišč za njihovo gradnjo.

3.3.5 Gibanje cen stanovanjskih hiš

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah je bilo od leta 2015 tudi gibanje cen stanovanjskih hiš po območjih države zelo različno. Za razliko od stanovanj je bila rast cen hiš največja v turističnih krajih, kar gre pripisati predvsem velikemu povpraševanju in povečevanju naložb v počitniške hiše na turističnih območjih. Na ta račun so bile cene stanovanjskih hiš leta 2020 na Alpskem turističnem območju kar za 49 odstotkov višje kot leta 2015, na območju »Posočje in Idrijsko območje« pa za 45 odstotkov, rast cen pa je bila nadpovprečna tudi na območju Obale s Koprom (32 odstotkov).

K rasti cen stanovanjskih hiš na ravni države v obdobju od leta 2015 je sicer največ prispevala rast cen v glavnem mestu in širši okolici. V tem obdobju je bila namreč na vseh obravnavanih analitičnih območjih na tem področju (Ljubljana, Severna okolica Ljubljane, Vzhodna okolica Ljubljane in Južna Okolica Ljubljane) rast cen stanovanjskih hiš ves čas nadpovprečna.

Med večjimi mesti so se cene hiš v primerjavi z letom 2015 najbolj zvišale v Ljubljani (37 odstotkov). Nadpovprečna je bila tudi rast cen v Kranju (28 odstotkov) in Mariboru (26 odstotkov), medtem ko je bila v Celju (21 odstotkov) pod slovenskim povprečjem.

Najmanjšo rast cen hiš v zadnjih petih letih smo zabeležili na območjih, kjer je bilo povpraševanje po hišah najmanjše. Tako so se na območju Zasavja in na Koroškem območju s Pohorjem in Kozjakom cene hiš v primerjavi z letom 2015 zvišale »le« za 8 odstotkov. Na območju Bele Krajine pa so se cene hiš, na račun občutnega padca cen v lanskem letu oziroma v času epidemije, celo znižale za 4 odstotke.

V lanskem letu so cene stanovanjskih hiš na večini območij, za razliko od prejšnjih let, zrasle bolj kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. V primerjavi z letom 2019 so cene hiš najbolj zrasle na Notranjskem območju (za 13 odstotkov) ter na Alpskem turističnem območju in v Posočju in Idrijskem območju (za 12 odstotkov).

Na območjih Ljubljane in Maribora so v primerjavi z letom 2019 cene hiš zrasle za 4 odstotke, na območju Kranja z okolico za 5 odstotkov, Celja za 3 odstotke in Obale za 2 odstotka.

3.3.6 *Gibanje cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb*

Povsod po državi so v zadnjih petih letih cene zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb in stanovanjskih hiš zrasle. Glede na velike razlike v rasti povpraševanja po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb po letu 2015, je bilo zelo različno tudi gibanje njihovih cen po različnih območjih države.

Največjo rast cen zazidljivih zemljišč smo v obdobju od leta 2015 zabeležili na Kočevskem območju, kjer so cene zrasle kar za 70 odstotkov. Glavni razlog za tako rast cen je iskati v opaznem okrevanju gospodarstva na tem območju. To je pomenilo večje zaposlovanje in priseljevanje, in je ob rasti že tako visokih cen stanovanjskih nepremičnin v osrednji Sloveniji povzročilo močno povečanje povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš na tem območju, kjer so bile cene razmeroma nizke.

Če upoštevamo območja, kjer je bilo število realiziranih transakcij z zazidljivimi zemljišči v zadnjih letih razmeroma veliko, je bila rast njihovih cen od leta 2015 med najvišjimi (nad 50-odstotna) še v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, območje Bohinja) ter na območju Postojne in v Južni okolici Ljubljane, predvsem na račun povečanega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš.

V Ljubljani, Severni okolici Ljubljane in na Obali, kjer je povpraševanje po zazidljivih zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb največje, ponudba pa zelo omejena, so cene zazidljivih zemljišč od leta 2015 zrasle za okoli 30 odstotkov. Rast cen bi bila gotovo še bistveno višja, če bi bilo na voljo več zazidljivih zemljišč na boljših lokacijah, primernih za takojšnjo gradnjo. Nadpovprečna (nad 30-odstotna) je bila tudi rast cen v Celju.

V Mariboru in Kranju, kjer se je gradbena ekspanzija začela nekoliko kasneje, pa je bila rast cen zazidljivih zemljišč podpovprečna. Rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila najmanjša na ruralnih območjih države.

3.3.7 Analiza ponudbe stanovanjskih hiš v Semiču

Preverili smo trenutno ponudbo primerljivih nepremičnin na portalu nepremicnine.net, ki jo prikazujemo v spodnji tabeli (Tabela 7). Ponudbene cene so običajno 10 – 15% višje od realiziranih pogodbenih cen. Razpon cen je zelo velik, saj so cene različne glede na velikost, lokacijo, mikrolokacijo, kvaliteto in drugo.

Tabela 7: Pregled ponudbe stanovanjskih hiš, Semič

#	Ponudbena cena [EUR]	NTP [m2]	Cena na m2 [EUR/m2]	Površina zemljišča [m2]	Etažnost	Lokacija	Letnik izgradnje
1	144,000.00 €	179.00	804.47 €	3,755	P+1	SODJI VRH	1908 / 2005
2	133,444.00 €	133.50	999.58 €	544	K+P+M	SREDNJA VAS	1900 / 1998
3	75,000.00 €	122.70	611.25 €	2,158	P+1+M	OSOJNIK	1989
4	32,000.00 €	143.40	223.15 €	1,075	K+P+M	SEMIČ	1987
5	22,000.00 €	90.00	244.44 €	129	K+P+M	SEMIČ	1850 / 1972
6	18,000.00 €	66.00	272.73 €	402	K+P+M	SEMIČ	1900 / 1984
Povprečje	70,740.67 €	122.43	525.94 €	1,344			
Mediana	53,500.00 €	128.10	441.99 €	810			
Minimum	18,000.00 €	66.00	223.15 €	129			
Maksimum	144,000.00 €	179.00	999.58 €	3,755			

3.3.8 Analiza ponudbe stavbnih zemljišč v Semiču

Podobno kot za stanovanjske hiše, smo preverili ponudbo stavbnih zemljišč v občini Semič.

Tabela 8: Pregled ponudbe stavbnih zemljišč, Semič

#	Ponudbena cena [EUR]	Površina zemljišča [m2]	Cena na m2 [EUR/m2]	Lokacija
1	27,000.00 €	1,883.00	14.34 €	SEMIČ
2	13,000.00 €	1,010.00	12.87 €	SEMIČ
Povprečje	20,000.00 €	1,446.50	13.61 €	
Mediana	20,000.00 €	1,446.50	13.61 €	
Minimum	13,000.00 €	1,010.00	12.87 €	
Maksimum	27,000.00 €	1,883.00	14.34 €	

4. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

4.1. Osnove

MSOV analizo najgospodarnejše uporabe definirajo kot »najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje«.

Pri analizi najgospodarnejše uporabe se določi možne načine uporabe zemljišča za predmetno nepremičnino. Analiza se opravi za zemljišče na dva načina, in sicer:

- kot da je prazno in
- kot da je izboljšano.

Predpostavi se več možnih variant uporabe zemljišča in se za vsako varianto izdelava ocena vrednosti izboljšanega zemljišča po načinu primerljivih prodaj ali na donosu zasnovanem načinu. Stroški izboljšave obsegajo stroške gradnje in dobiček investitorja. Rezidual na zemljišče je razlika med prihodki in stroški in predstavlja vrednost zemljišča ob predpostavljeni uporabi.

Rezultat analize je najgospodarnejša uporaba, ki je smiselna in verjetna, zakonita, fizično in finančno izvedljiva ter daje najvišjo vrednosti.

4.2. Sklep

Zemljišče je namenjeno za stanovanjsko gradnjo, za kar predpostavljamo, da je bilo tudi izdano gradbeno dovoljenje. Glede na okoliško pozidavo in lokacijo je obstoječa raba ustrezna. Po našem mnenju je obstoječa raba tudi najgospodarnejša.

5. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

5.1. Teoretična izhodišča

Ocenjevanje vrednosti po načinu tržnih primerjav temelji na načelu nadomestitve, kjer predpostavljamo da preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost za enako ustrezno nadomestno blago ali storitev, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti. Način tržnih primerjav velja za najbolj primeren pristop ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine in če so na voljo podatki o ustreznih prodajah, tudi najnatančnejši kazalec tržne vrednosti nepremičnine. Glavno vodilo načina tržnih primerjav se navezuje na dejstvo, da je tržna vrednost ocenjevana nepremičnine neposredno povezana s cenami primerljivih nepremičnin.

Način tržnih primerjav lahko izvedemo s pomočjo dveh metod. Prva je **metoda posrednih primerjav**, preko vmesnega množitelja, pri kateri kot ključno enoto primerjave uporabimo količnik, ki izraža razmerje med vrednostjo in donosom. Ta metoda ni uporabljena.

Druga je **metoda primerljivih poslov**, s pomočjo katere določimo vrednost nepremičnini na podlagi primerjave ocenjevana nepremičnine s podobnimi nepremičninami na trgu. Podlaga za ocenitev tržne vrednosti nepremičnine so torej prodaje oz. transakcije primerljivih nepremičnin. Najbolj primerljive nepremičnine so uporabljene pri ocenjevanju vrednosti. Zaradi razlik med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino so izvedene prilagoditve glede razmer na trgu, pogojev prodaje in ostalih kriterijih. Tako prilagojene cene nakazujejo sklep o vrednosti nepremičninskih pravic oz. o najverjetnejši ceni, ki bi jo ocenjevana nepremičnina dosegla pri prodaji na trgu. **Uporabimo to metodo.**

Metodo primerljivih poslov izvedemo po naslednjih korakih:

- Preučimo lokalni trg, pri čemer pridobimo podatke o rasti cen nepremičnin preučevanega tipa v obravnavanem času ter o stanju ponudbe in povpraševanja na lokalnem trgu.
- Pridobimo podatke o primerljivih prodajah: pridobiti je potrebno verodostojne podatke o prodajah primerljivega premoženja z vsemi značilnostmi premoženja in transakcije (npr. fizično stanje sredstva, narava transakcije ipd.). Najbolj primerne nepremičnine so tiste, ki so po primerjalnih kriterijih najbolj podobne ocenjevani nepremičnini oz. od nje najmanj odstopajo.
- Izvedemo prilagoditve: na nedavno prodanih primerljivih nepremičninah oz. drugi vrsti ocenjevanega premoženja izvedemo prilagoditve cen. Te izvedemo tako, da na primerljivem premoženju predpostavimo značilnosti ocenjevanega. Prilagoditve se lahko nanašajo na fizično stanje, funkcionalnost, ekonomske značilnosti, pogoje prodaje, stanje na trgu in druge bistvene značilnosti, ki vplivajo na vrednost.
- Na podlagi prilagoditev izvedemo sklep o vrednosti.

V prilagoditvenem postopku skušamo poiskati vrednost, po kateri bi se primerljive nepremičnine prodale, če bi imele enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Osnova za izvedbo prilagoditev je torej prepoznavanje, strukturiranje in vrednostna opredelitev ključnih dejavnikov, ki vplivajo na ocenjevano vrednost primerljive ter ocenjevana nepremičnine.

5.2. Izbor primerljivih transakcij

Izvedli smo pregled nedavno izvedenih prodaj primerljivih nepremičnin in se pri tem osredotočili na dejansko izvedene transakcije s primerljivimi nepremičninami na območju ocenjevana nepremičnine. Osredotočili smo se torej na primerljive nepremičnine, ki so po kar se da največ lastnostih oz. karakteristikah primerljive z ocenjevano nepremičnino (namembnost, lokacija, fizično stanje, leto gradnje, velikost, druga fizične in funkcionalne lastnosti, ostale lastnosti). Upoštevali smo tudi ostale značilnosti samih poslov (čas prodaje, način prodaje, tržni pogoji transakcije, ipd).





Podatki o izvedenih transakcijah so povzeti iz portala Trgoskop, ki podatke pridobiva iz evidence trga nepremičnin (ETN). V nadaljnjem koraku smo iz nabora primerljivih nepremičnin izbrali tiste nepremičnine, za katere smo ocenili, da so najbolj primerljive v primerjavi z ocenjevano nepremičnino.

V prilagoditvenem postopku skušamo poiskati vrednost, po kateri bi se primerljive nepremičnine prodale, če bi imele enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

Z analizo izvedenih prodaj ugotovimo, da je na voljo dovolj znanih in kvalitetnih podatkov. Iskali smo tržne transakcije stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč v Občini Semič. Transakcije niso stare več kot 3 leta od datum ocene vrednosti.

5.3. Ocena vrednosti stanovanjske hiše z načinom tržnih primerjav

Tabela 9: Izračun prodajnih cen primerljivih nepremičnin

	Ocenjevana	Primerljiva 1	Primerljiva 2	Primerljiva 3
				
Lokacija (k.o.)	KOT	ŠTALE	SEMIČ	SEMIČ
Naslov nepremičnine	Kot 63, Semič	Komarna vas 116, Semič	Pri pošti 13, Semič	Vajdova ulica 51, Semič
Prodajna cena [EUR]		67,600.00 €	140,000.00 €	95,000.00 €
Prodajna cena [EUR/m2]		800.00 €	699.65 €	615.28 €
Vir podatka (ETN ID)		502734	559079	451983
Nepremičninske pravice	polna l. p.	polna l. p.	polna l. p.	polna l. p.
Vrsta transakcije	prodaja na pr. tr.	prodaja na pr. tr.	prodaja na pr. tr.	prodaja na pr. tr.
Datum sklenitve pogodbe	1.11.2021	07.07.2020	11.09.2021	23.10.2019
Tip nepremičnine	Samostojna hiša	Krajna vrstna stavba	Samostojna hiša	Samostojna hiša
Velikost NTP [m2]	157	85	200	154
Površina zemljišča [m2]	295	159	517	677
Leto gradnje	1997	1988	1975	1996
Leto obnove	/	/	2018 / 2011	/
PRILAGODITVE				
Pravice na nepremičninah	%	0.0%	0.0%	0.0%
Prodajni pogoji	%	0.0%	0.0%	0.0%
Čas prodaje	%	0.0%	0.0%	0.0%
Prilagoditve	%	0.0%	0.0%	0.0%
Vmesna prilagoditev	EUR/m2	800.00 €	699.65 €	615.28 €
Velikost prostorov	%	-19.3%	14.8%	-0.9%
Lokacija	%	0.0%	0.0%	0.0%
Leto gradnje/obnove	%	0.0%	-20.0%	0.0%
Pripadajoče zemljišče	%	0.0%	-0.5%	-2.3%
Prilagoditve	%	-19.3%	-5.7%	-3.2%
Prilagojena cena	EUR/m2	645.87 €	659.44 €	595.55 €
Dokončanost	EUR/m2	- 298.97 €	- 298.97 €	- 298.97 €
Končna prilagojena cena	EUR/m2	346.90 €	360.47 €	296.58 €
Utež	%	33.3%	33.3%	33.3%
Vrednost ocenjevane hiše [EUR/m2] NTP	334.65 €			
Vrednost ocenjevane hiše [EUR]	52,640.53 €			

5.3.1 Opis in utemeljitev izvedenih prilagoditev

Ker nepremičnine med seboj niso enake, je potrebno, da bi jih lahko direktno primerjali, na njihovih glavnih lastnostih izvesti prilagoditve. Prilagoditve se izvedejo kot odstotne razlike v lastnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivo nepremičnino. Rezultat izvedbe prilagoditev predstavlja indikacijo vrednosti za vsako izbrano primerljivo transakcijo, kot če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

5.3.1.1 Čas prodaje

Podatke smo črpali iz letnega poročila GURS-a za leto 2020. Iz tabele (Tabela 10) je razvidno, da so cene do leta 2019 glede na bazično leto 2015 konstantno rastle, leta 2020 pa nekoliko korekcija navzdol. Pri nepremičninskih agencijah preverimo trend gibanja rasti v letu 2021, kjer so nam zatrdili, da se vrednosti stanovanjskih hiš v območju Bele Krajine v zadnjih treh letih niso bistveno spreminjale, zaradi česar prilagoditve za čas prodaje ne opravimo.

Tabela 10: Gibanje povprečnih cen stanovanjskih hiš v območju TAO Bela Krajina

Leto	2017	2018	2019	2020	2021
Indeks gibanja glede na 2015	95	101	105	107	110
Sprememba cen glede na 2021	16%	9%	5%	3%	

5.3.1.2 Velikost

Vrednost nepremičnine na enoto praviloma pada z njegovo velikostjo. Spodnja tabela (*Tabela 11*) prikazuje prilagoditve posamezne primerljive nepremičnine:

Tabela 11: Izračun prilagoditve za vpliv velikosti prostorov

	Ocenjevana	Primerljiva 1	Primerljiva 2	Primerljiva 3
NTP [m2]	157	85	200	154
Cena na m2 [EUR/m2]	512.23 €	634.51 €	446.36 €	517.05 €
Prilagoditev [%]		-19.3%	14.8%	-0.9%

5.3.1.3 Lokacija

Vrednost, katero prilagajamo zaradi različnih lokacij, je ena izmed najpomembnejših prilagoditev in navsezadnje lahko v veliki meri vpliva na ceno. Pri prilagoditvah glede lokacije se osredotočimo glede na analizo vrednostnih con ZVN, ki so določene na podlagi tržnih podatkov o izvedenih prodajah.

Ocenjevana in primerljiva zemljišča se nahajajo znotraj istih vrednostnih kategorij, zaradi česar prilagoditev glede na vrednosti referenčnih enot ne opravimo.

5.3.1.4 Leto gradnje/obnove

Ocenjevana nepremičnina in primerljive prodaje so različno stare. Glede na to, da se z leti obnavlja predvsem kratkotrajne elemente stavb, preverimo na portalu Prostor (GURS) obnove kratkotrajnih elementov posameznih nepremičnin, kjer dobimo podatke o prenovi strehe, fasade, oknih in inštalacijah. Od primerljivih nepremičnin ima zgolj druga naveden podatek o obnovi strehe in fasade v letu 2011 oz. 2018. Iz tega razloga smo prilagoditev za starost opravili zgolj pri tej primerljivi nepremičnini.

5.3.1.5 Pripadajoče zemljišče

Korigirali smo razlike v velikosti zemljišča pri primerljivih nepremičninah, saj hiša z večjim zemljiščem običajno doseže višjo ceno kot hiša z manjšim zemljiščem. Na korekcijo v precejšnji meri vpliva tudi lokacija, na kateri se nepremičnina nahaja, saj ima na bolj zaželenih lokacijah velikost zemljišča večji vpliv na ceno.

5.3.1.6 Dokončanost

V primeru, da ocenjevana nepremičnina ni dokončana oz. v stanju kot so primerljive nepremičnine, je potrebno izvesti korekcijo na dokončanost. Na podlagi podatkov, ki jih

pridobimo na ogledu, ocenimo kateri deli nepremičnine so potrebni dokončanja ter koliko dokončanje stane. Na takšen način dobimo znesek, ki je potreben za dokončanje in s tem korigiramo primerljive nepremičnine. Pri tem postopku si pomagamo z modeli iz spletnega portala peg-online.net, BKI Baukosten 2017 ter s podatki iz trga.

Na dan ocenjevanja je hiša v določeni meri nedokončana. Za dokončanje je potrebno izvesti talne obloge v kletni etaži, obloge notranjih sten nekaterih prostorov v pritličju ter v celoti v mansardi, stropne v mansardi, notranje obloge strehe, prenovo vodovodnih inštalacij, v celoti zvesti ogrevanje, dokončati nizkonapetostne napeljave z razsvetljavo in delno ureditev zunanje okolice objekta. Izvedli smo korekcijo na dokončanje v vrednosti na 299 EUR/m².

Tabela 12: Stroški potrebni za dokončanje stanovanjske hiše

#	Postavka	% od GOI (PEG)	Vrednost [EUR]	Faktor	Vrednost s fakt. [EUR]	Vrednost z DDV [EUR]
1	Talne Obloge Na Talnih Oz. Temeljnih Ploščah	0.5	650 €	1	650 €	712 €
2	Obloge Notranjih Sten	3.1	4,383 €	0.5	2,192 €	2,400 €
3	Stropne Konstrukcije	7.8	11,072 €	0.5	5,536 €	6,062 €
4	Talne Obloge	6.1	8,612 €	0.5	4,306 €	4,715 €
5	Stropne Obloge	2.6	3,690 €	0.5	1,845 €	2,020 €
6	Ostali Elementi Stropov	0.9	1,230 €	0.5	615 €	673 €
7	Notranja Obloga Strehe	0.8	1,166 €	0.5	583 €	638 €
8	Vodovodne Instalacije	5.6	7,848 €	0.5	3,924 €	4,297 €
9	Grelne Naprave	5.1	7,254 €	0.7	5,078 €	5,560 €
10	Razvod Toplote	2.6	3,707 €	0.7	2,595 €	2,841 €
11	Grelna Telesa In Ogrevalne Površine	3.6	5,158 €	0.7	3,611 €	3,954 €
12	Nizkonapetostne Stikalne Naprave	1.1	1,501 €	1	1,501 €	1,644 €
13	Nizkonapetostne Napeljave	2.5	3,504 €	0.5	1,752 €	1,918 €
14	Razsvetljava	1.9	2,669 €	1	2,669 €	2,923 €
15	Zunanja Ureditev	8.5	12,020 €	0.5	6,010 €	6,581 €
Skupaj		52.7	74,464 €		42,866 €	46,938 €
€/m2					273 €	299 €

Za določitev indikacijske vrednosti ocenjevanega zemljišča smo uporabili povprečje korigiranih vrednosti primerljivih poslov.

Glede na predpostavke ocenjujem, da znaša tržna vrednost ocenjevanega zemljišča po načinu tržnih primerjav (zaokroženo):

52.640 EUR

5.4. Ocena vrednosti zemljišča z načinom tržnih primerjav

Tabela 13: Izračun prodajnih cen primerljivih nepremičnin

	Ocenjevana	Primerljiva 1	Primerljiva 2	Primerljiva 3
Lokacija (k.o.)	KOT	SEMIČ	SEMIČ	SEMIČ
Naslov nepremičnine	/	/	/	/
Prodajna cena [EUR]		5,000.00 €	2,500.00 €	1,000.00 €
Prodajna cena [EUR/m ²]		6.31 €	6.07 €	6.25 €
Vir podatka (ETN ID)		451209	532519	545510
Nepremičninske pravice	polna l. p.	polna l. p.	polna l. p.	polna l. p.
Vrsta transakcije	prodaja na pr. tr.	prodaja na pr. tr.	prodaja na pr. tr.	prodaja na pr. tr.
Datum sklenitve pogodbe	1.11.2021	14.10.2019	11.01.2021	19.05.2021
Tip nepremičnine	kmetij. zemlj.	kmetij. zemlj.	kmetij. zemlj.	kmetij. zemlj.
Velikost zemljišča [m ²]	617	793	412	160
PRILAGODITVE				
Pravice na nepremičninah	%	0.0%	0.0%	0.0%
Prodajni pogoji	%	0.0%	0.0%	0.0%
Čas prodaje	%	11.1%	0.0%	0.0%
Prilagoditve	%	11.1%	0.0%	0.0%
Vmesna prilagoditev	EUR/m²	7.01 €	6.07 €	6.25 €
Velikost	%	0.0%	0.0%	0.0%
Lokacija	%	29.5%	29.5%	29.5%
Prilagoditve	%	29.5%	29.5%	29.5%
Prilagojena cena	EUR/m²	9.07 €	7.86 €	8.09 €
Utež	%	33.3%	33.3%	33.3%
Vrednost ocenj. zemljišča [EUR/m ²]	8.34 €			
Vrednost ocenj. zemljišča [EUR]	5,146.50 €			

5.4.1 Opis in utemeljitev izvedenih prilagoditev

Namen prilagoditev je opis v poglavju 5.3.1, kjer smo ocenjevali vrednost gozdnega in kmetijskega zemljišča po načinu tržnih primerjav. V nadaljevanju podajamo razlage posameznih prilagoditev, ki smo jih izvedli pri oceni vrednosti stavbnega zemljišča.

5.4.1.1 Čas prodaje

Podatke smo črpali iz letnega poročila GURS-a za leto 2020. Iz tabele (Tabela 14) je razvidno, da so cene od leta 2017 do leta 2020 glede na bazično leto 2015 konstantno rastle.

Tabela 14: Gibanje povprečnih cen stavbnih zemljišč v območju TAO Bela Krajina

Leto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Indeks gibanja glede na 2015	100	103	108	118	126	134	140
Sprememba cen glede na 2021	40%	36%	30%	19%	11%	4%	

5.4.1.2 Velikost

Vrednost nepremičnine na enoto praviloma pada z njegovo velikostjo. Ker na trgu realizirani transakcij ni bilo zadosti ustreznih podatkov o gibanju cene glede na površino nepremičnine, prilagoditve za velikost zemljišča nismo opravili.

5.4.1.3 Lokacija

Vrednost, katero prilagajamo zaradi različnih lokacij, je ena izmed najpomembnejših prilagoditev in navsezadnje lahko v veliki meri vpliva na ceno. Pri prilagoditvah glede lokacije

se osredotočimo glede na analizo vrednostnih con ZVN, ki so določene na podlagi tržnih podatkov o izvedenih prodajah.

Ocenjevana in primerljiva zemljišča se nahajajo znotraj različnih vrednostnih kategorijah, zaradi česar opravimo prilagoditev glede na vrednosti referenčnih enot, kar prikazuje spodnja tabela (Tabela 15).

Tabela 15: Izračun prilagoditve za vpliv mikrolokacije

	Ocenjevana	Primerljiva 1	Primerljiva 2	Primerljiva 3
Vredostna raven	5	4	4	4
Vrednost zemljišča po VT [EUR/m ²]	7.20 €	5.56 €	5.56 €	5.56 €
Prilagoditev [%]		29.5%	29.5%	29.5%

5.4.1.4 Ostale prilagoditve

Pri vseh ostalih primerjalnih lastnostih smatramo, da gre za primerljive karakteristike in kazalnike, zato izvedba prilagoditev ni bila potrebna (obseg nepremičninskih pravic, prodajni pogoji, vrsta transakcije, urejenost dostopov, druge posebnosti/omejitve).

Za določitev indikacijske vrednosti ocenjevanega zemljišča smo uporabili povprečje korigiranih vrednosti primerljivih poslov.

Glede na predpostavke ocenjujemo, da znaša tržna vrednost ocenjevanega zemljišča po načinu tržnih primerjav (zaokroženo):

5.140 EUR

6. SKLEPNE UGOTOVITVE O OCENI VREDNOSTI

Tabela 16: Povzetek ocenjene vrednosti po posameznih nepremičninah

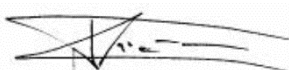
Nepremičnina	Tržna vrednost
Hiša (ID 15129 1440)	52.640,00 EUR
Zemljišče (ID 1529 1439/3)	5.140,00 EUR

Glede na namen izdelave poročila o oceni vrednosti pravic, upoštevajoč vse navedene podatke, analize, predpostavke in trenutne razmere na nepremičninskem trgu, ocenjujemo, da znaša skupna indikacija tržne vrednost lastninske pravice na nepremičninah na dan 10.12.2021 (zaokroženo):

57.780,00 EUR

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

Tomaž Ličen



7. OCENA LIKVIDACIJSKE VREDNOSTI

Trenutno veljavni Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (ZFPPIPP) v 327. členu določa, da naj bi ocenjevalci v okviru stečajnega postopka ocenjevali t.i. tržno vrednost in likvidacijsko vrednost ter pri tem upoštevali standarde ocenjevanja vrednosti, določene z zakonom, i jih ureja revidiranje.

Likvidacijska vrednost je po svoji vsebini dejansko sinonim za pojem tržne vrednosti ob predpostavki prisilne prodaje.

Dejavniki, ki vplivajo na višino likvidacijskega diskonta so povečini hitrost prodaje nepremičnine, kar pomeni, da je potrebno upoštevati v primeru hitrejša prodaje, da bo dosežena nižja cena. Pri določitvi odbitka za pomanjkanje tržljivosti upoštevamo:

- predpostavljeni čas prodaje,
- številno potencialnih kupcev,
- atraktivnost lokacije oz. frekventnost,
- velikost nepremičnine,
- možnost alternativne rabe,
- fizična, ekonomska in funkcionalna zastaranost nepremičnine,
- razmere na trgu financiranja,
- omejitve in obremenitve, ki vplivajo na prenos lastništva,
- dostopnost do informacij o nepremičnini in njihova zanesljivost.

Za oceno likvidacijskega diskonta smo uporabili model, s katerim kvantificiramo dejavnike, ki vplivajo na vrednost likvidacijskega diskonta.

V obravnavanem primeru upoštevamo vpliv likvidnostnega diskonta na tržno vrednost v višini 27,5%, zaradi česar znaša skupna indikacija likvidacijske vrednosti lastninske pravice na nepremičninah na dan 10.12.2021 (zaokroženo):

Nepremičnina	Likvidacijska vrednost
Hiša (ID 15129 1440)	38.200,00 EUR
Zemljišče (ID 1529 1439/3)	3.700,00 EUR
	41.900 EUR

8. IZJAVA OCENJEVALCA

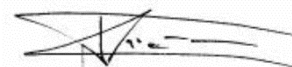
Izjava skladno s SPS-2

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti, ki je bil predmet ocenjevanja v tem poročilu;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oz. prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sam oz. z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitev ali transakcij s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

Tomaž Ličen



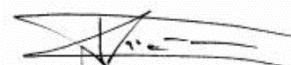
Izjava o skladnosti po MSOV

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- je bilo ocenjevanje opravljeno v skladu s kodeksom etike in MSOV veljavnimi od 31.1.2020
- sem izpolnil zahteve po strokovnem izobraževanju,
- imam izkušnje v zvezi z lokacijo in vrsto premoženja, katerega vrednost ocenjujem.

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin

Tomaž Ličen



Dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54 Telefaks: 01 568 63 32

Številka: DON-1/21-209

Datum: 1. 9. 2021

Na podlagi 16. in 90. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 1. 9. 2021 izdal

ODLOČBO.

TOMAŽU LIČNU, rojenemu 12. decembra 1988 v Mariboru, stanujočemu v Ljubljani, Ulica bratov Učakar 62,

se izda

DOVOLJENJE ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Tomaž Ličen je 5. 3. 2021 vložil zahtevek za izdajo dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz predloženih dokazil je razvidno, da Tomaž Ličen izpolnjuje pogoje iz prvega odstavka 90. člena Zakona o revidiranju, zato mu Slovenski inštitut za revizijo podeljuje dovoljenje za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

Na podlagi drugega odstavka 90. člena in drugega odstavka 48. člena Zakona o revidiranju velja dovoljenje za delo tri leta od dokončnosti odločbe. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje podaljšal, če bo Tomaž Ličen opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja, ki ga določi Inštitut.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vloži stranka tožbo v upravnem sporu pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vloži pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Taksa po tarifni številki 1 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 2. 7. 2021.

Postopek vodila:

Barbara Prelec

Vročeno:

- naslovniku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

Dr. Samo Javornik

Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO
Ljubljana, Dunajska cesta 106

9. LITERATURA IN VIRI

1. BKI Baukosten 2017 Neubau: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, 2017, Stuttgart, Nemčija, BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.)
2. Elektronska zemljiška knjiga, <http://portal.sodisce.si>
3. EMV (GURS) – Evidenca modelov vrednotenja, <https://www.mvn.e-prostor.gov.si/>
4. Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS).
5. Google zemljevid, <https://www.google.si/maps>
6. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti, 2010. Uradni list RS 106/2010.
7. Kodeks etičnih načel za ocenjevanje vrednosti, 2012. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
8. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2020 (MSOV 2020).
9. Nepremicnine.net, <http://www.nepremicnine.net>
10. Obdavčitev z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča, RS MF Finančna uprava RS.
11. Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Ilirska Bistrica (Uradni list RS, št. 30/16),
12. Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 1 Občinskega prostorskega načrta občine Ilirska Bistrica (Uradni list RS, št. 56/17),
13. Odlok o spremembah in dopolnitvah št. 2 Občinskega prostorskega načrta občine Ilirska Bistrica (Uradni list RS, št.).
14. PEG Gradbeni potrtal, <http://www.peg-online.net>
15. Portal ZVN, <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>
16. Potrdilo o namenski rabi nepremičnin - k.o. Bač 2509
17. Potrdilo o namenski rabi nepremičnin - k.o. Studenec 2479
18. Potrdilo o namenski rabi nepremičnin - k.o. Hruševje 2484
19. Potrdilo o namenski rabi nepremičnin - k.o. Orehek 2486
20. Slovenski poslovnofinančni standard 2 – Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018).
21. Slovenski poslovnofinančni standard 4– Uporaba naziva pooblaščenec ocenjevalec vrednosti (Uradni list RS, št. 106/13, 18. 12. 2013).
22. Slovenski poslovnofinančni standard 8 - Ocenjevanje vrednosti za računovodsko poročanje (Uradni list RS 48/18, 13. 7. 2018).
23. Statistični urad RS, <http://www.stat.si>
24. Trgoskop, <http://www.trgnepremicnin.si>
25. Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, <http://umar.gov.si>
26. Uradni list RS, <http://uradni-list.si>
27. Wikipedia, <http://wikipedia.si>
28. Zakon o davku na dediščine in darila (ZDDD), Uradni list RS št. 117/2006.
29. Zakon o davku na dodano vrednost (ZDDV-1), Uradni list RS št. 117/06
30. Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2), Uradni list RS št. 117/06.
31. Zakon o dohodku pravnih oseb (ZDDPO-2).
32. Zakon o dohodnini (ZDoh-2), Uradni list RS št. 117/2006.

10. PRILOGE

- Priloga 1: ZK izpisek
- Priloga 2: Podrobni podatki o nepremičnini

Priloga 1:



Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 16.6.2021 - 13:15:56

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1529 1440
katastrska občina 1529 KOT parcela 1440 (ID 4167022)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 3065085
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastniška pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 3010979*****
osebno ime: Darko Bučar
naslov: Kot 063, 8333 Semič

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18162140	25.07.2016 12:22:17	401 - vknjižena hipoteka
20922299	06.07.2020 10:32:50	401 - vknjižena hipoteka
20986944	27.07.2020 09:00:52	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 18162140
čas začetka učinkovanja 25.07.2016 12:22:17
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1529 KOT parcela 1440 (ID 4167022)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 43.000,00 EUR
obresti: 6 mesečni EURIBOR in fiksen obrestni pribitek 2,6 odstotne točke letno
tip dospelosti: 1 - določen dan
datum dospelosti: 18.08.2047
dodatni opis:
sestavljena nominalna obrestna mera ob sklenitvi pogodbe 2,424% (6- mesečni EURIBOR na dan sklenitve pogodbe znaša -0,176%); EOM: na dan sklenitve pogodbe 2,52% letno; z dobo vračanja 372 mesecev, mesečna anuiteta na dan sklenitve pogodbe znaša 164,52 EUR, prva mesečna anuiteta zapade v plačilo 18.09.2016, vsaka naslednja anuiteta 18. v mesecu, zadnja pa 18.08.2047; zamudna obrestna mera na dan sklenitve pogodbe 8,05%
imetnik:

1. matična številka: 5860580000
firma / naziv: NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.
naslov: Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor
zveza - ID osnovnega položaja: 3065085

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20869472	25.07.2016 12:22:17	712 - zaznamba izvršbe
18162141	25.07.2016 12:22:17	706 - zaznamba neposredne izvršljivosti

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 20869472
čas začetka učinkovanja 25.07.2016 12:22:17
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek: Okrajno sodišče v Črnomlju
opr. št. postopka: I 123/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Črnomlju opr. št. I 123/2020 z dne 22.06.2020.
Zaznamba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba navedene hipoteke z ID pravice: 18162140.

ID pravice / zaznambe 18162141
čas začetka učinkovanja 25.07.2016 12:22:17
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamuje se neposredna izvršljivost Kreditne pogodbe št. 160630536746 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve na podlagi št. 142 SPZ notarja Janeza Ferleca, opr. št. SV 293 /16 z dne 25.07.2016.

ID pravice / zaznambe 20922299
čas začetka učinkovanja 06.07.2020 10:32:50
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1529 KOT parcela 1440 (ID 4167022)

podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 3.940,02 EUR
obresti: "glej opis"
tip dospelosti: 1 - določen dan
datum dospelosti: 11.03.2020
dodatni opis:
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 3.940,02 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Črnomlju opr.št. VL 22189/2020 z dne 06.07.2020, v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr.št. VL 22189/2020 z dne 24.03.2020.

imetnik:
1. matična številka: 5063345000
firma / naziv: ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
naslov: Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja: 3065085

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20922300	06.07.2020 10:32:50	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 20922300
čas začetka učinkovanja 06.07.2020 10:32:50
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sodišče v Črnomlju
opr. št. postopka VL 22189/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Črnomlju opr. št. VL 22189/2020 z dne 06.07.2020 v zvezi s sklepom o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 22189/2020 z dne 24.03.2020.

ID pravice / zaznambe	20986944	
čas začetka učinkovanja	27.07.2020 09:00:52	
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1529 KOT parcela 1440 (ID 4167022)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	1.698,75 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	09.06.2020	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1.698,75 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, ki je sklep izdalo opr. št. opr. št. VL 42430/2020 z dne 15.06.2020.		
imetnik:		
1. matična številka:	5860580000	
firma / naziv:	NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	
naslov:	Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor	
zveza - ID osnovnega položaja:	3065085	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20986945	27.07.2020 09:00:52	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 20986945
čas začetka učinkovanja 27.07.2020 09:00:52
vrsta pravice / zaznambe 712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelk za verodostojno listino
opr. št. postopka VL 42430/2020
dodatni opis:
Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, ki je sklep izdalo opr. št. VL 42430/2020 z dne 15.06.2020.

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 16.6.2021 - 13:16:26

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1529 1439/3
katastrska občina 1529 KOT parcela 1439/3 (ID 639667)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8916765
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastniška pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. EMŠO: 3010979*****
osebno ime: Darko Bučar
naslov: Kot 063, 8333 Semič

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
18162140	25.07.2016 12:22:17	401 - vknjižena hipoteka
20986944	27.07.2020 09:00:52	401 - vknjižena hipoteka

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 18162140
čas začetka učinkovanja 25.07.2016 12:22:17
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 1529 KOT parcela 1440 (ID 4167022)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 43.000,00 EUR
obresti: 6 mesečni EURIBOR in fiksen obrestni pribitek 2,6 odstotne točke letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 18.08.2047
dodatni opis:
sestavljena nominalna obrestna mera ob sklenitvi pogodbe 2,424% (6- mesečni EURIBOR na dan sklenitve pogodbe znaša -0,176%); EOM: na dan sklenitve pogodbe 2,52% letno; z dobo vračanja 372 mesecev, mesečna anuiteta na dan sklenitve pogodbe znaša 164,52 EUR, prva mesečna anuiteta zapade v plačilo 18.09.2016, vsaka naslednja anuiteta 18. v mesecu, zadnja pa 18.08.2047; zamudna obrestna mera na dan sklenitve pogodbe 8,05%
imetnik:
1. matična številka: 5860580000

firma / naziv:	NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.		
naslov:	Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor		
zveza - ID osnovnega položaja:	8916765		
pravice / zasnabe pri izvedeni pravici / zasnabi:			
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta	
20869472	25.07.2016 12:22:17	712 - zasnaba izvršbe	
18162141	25.07.2016 12:22:17	706 - zasnaba neposredne izvršljivosti	

Podrobni podatki o pravici / zasnabi pri izvedeni pravici / zasnabi:

ID pravice / zasnabe	20869472
čas začetka učinkovanja	25.07.2016 12:22:17
vrsta pravice / zasnabe	712 - zasnaba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnabe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sodišče v Črnomlju
opr. št. postopka	I 123/2020
dodatni opis:	
Zasnaba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Črnomlju opr. št. I 123/2020 z dne 22.06.2020.	
Zasnaba izvršbe učinkuje od trenutka, od katerega učinkuje vključba navedene hipoteke z ID pravice: 18162140.	

ID pravice / zasnabe	18162141
čas začetka učinkovanja	25.07.2016 12:22:17
vrsta pravice / zasnabe	706 - zasnaba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zasnabe	
dodatni opis:	
Zasnauje se neposredna izvršljivost Kreditne pogodbe št. 160630536746 in sporazuma o zavarovanju denarne terjatve na podlagi čl. 142 SPZ notarja Janeza Ferleža, opr. št. SV 293 /16 z dne 25.07.2016.	

ID pravice / zasnabe	20986944	
čas začetka učinkovanja	27.07.2020 09:00:52	
vrsta pravice / zasnabe	401 - vključena hipoteka	
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1529 KOT parcela 1440 (ID 4167022)	
podatki o vsebini pravice / zasnabe		
terjatev:	1.698,75 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	09.06.2020	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve 1.698,75 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, ki je sklep izdalo opr. št. opr. št. VL 42430/2020 z dne 15.06.2020.		
imeinik:		
1. matična številka:	5860580000	
firma / naziv:	NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.	
naslov:	Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor	
zveza - ID osnovnega položaja:		
	8916765	
pravice / zasnabe pri izvedeni pravici / zasnabi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
20986945	27.07.2020 09:00:52	712 - zasnaba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zasnabi pri izvedeni pravici / zasnabi:

ID pravice / zasnabe	20986945
-----------------------------	----------

čas začetka učinkovanja	27.07.2020 09:00:52
vrsta pravice / zasnabe	712 - zasnaba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zasnabe	
organ, ki vodi postopek	Okrajno sod. v Ljubljani - centralni oddelek za verodostojno listino
opr. št. postopka	VL 42430/2020
dodatni opis:	
Zasnaba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Ljubljani, ki je sklep izdalo opr. št. VL 42430/2020 z dne 15.06.2020.	

Priloga 2:

OBČINA SEMIČ - PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM - geografski prikaz - PARCELA



parcels	kat. občina	boniteta	površina [m2]
1440	1529-KOT	41	295
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
70058	ne	PR-05757	25.7.2016

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE POD STAVBO PRED L.2006	581	97,00
ZEMLJIŠČE		198,00

namenska raba	delež (%)
10130 površine podeželskega naselja	100,00
dejanska raba	delež (%)
30 poseljena zemljišča	43,80
30+31 poseljena zemljišča in tloris stavbe	24,70
10+30 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov in poseljena zemljišča	31,50

povezane nepremičnine

enote	raba	površina
parcels 1440	stavbna zemljišča (100%)	295,00
del stavbe 581-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	172,80

vrednost nepremičnine

OPOZORILO: Prikazane so arhivske posplošene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020.

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep. [EUR]
--------	-----------------------	---------------------

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep. [EUR]	
27600520	ZPS:0.66,HIS:0.34	61.397,97	
enote	raba	površina	vrednost enote [EUR]
parcels 1440	stavbna zemljišča (100%)	295,00	808,00
del stavbe 581-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	172,80	60.589,97

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, december 2021).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).



stavba	katastrska občina	SID (identifikator)	
581	1529-KOT	20020312	
naslov	parcele	površina: obris (zemljišče pod stavbo) [m2]	
Kot 63	1440	137,93 (97)	
najnižja višina [m]	najvišja višina [m]	karakteristična višina	
-	277,90	269,70	
katastrski vpis	št. delov	št. stanovanj	št. poslovnih prostorov
-	1	1	0

skupna površina stavbe [m2]	leto izgradnje	datum zajema	leto obnove strehe (fasade)
172,80	1997	-	-
št. etaž (etaža pritličja)	tip stavbe	konstrukcija	
2 (1)	samostoječa	opeka	

vodovod	elektrika	kanalizacija	plin
da	da	-	-

DEL STAVBE: 1

del stavbe	stanovanje	DST SID (identifikator)
1	-	29661121
naslov		
Kot 63, 8333 Semič		

dejanska raba	površina dela stavbe [m2]	uporabna površina [m2]	
1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	172,80	75,30	
lega	etaža	višina etaže	nadstropje

lega	etaža	višina etaže	nadstropje
nadstropje	2	-	1
leto obnove oken	leto obnove inštalacij	dvigalo	upravnik
-	-	ne	-
dodatni prostori			površina [m2]
bivalni prostor			75,30
klet			84,50
odprta terasa, balkon, loža			11,00
nerazporejen prostor (razlika med površino dela stavbe in seštevkom površin prostorov)			2,00

povezane nepremičnine

enote	raba	površina
parcela 1440	stavbna zemljišča (100%)	295,00
del stavbe 581-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	172,80

vrednost nepremičnine

OPOZORILO: Prikazane so arhivske posplošene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020.

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep. [EUR]	
27600520	HIS	61.397,97	
enote	raba	površina	vrednost enote [EUR]
parcela 1440	stavbna zemljišča (100%)	295,00	808,00
del stavbe 581-1	1 stanovanje v enostanovanjski stavbi	172,80	60.589,97

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, december 2021).

Podatki o stavbah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc vodenih.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.



parcels	kat. občina	boniteta	površina [m ²]
1439/3	1529-KOT	59	617
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
70058	ne	PR-05757	25.7.2016

lastnik	delež
Fizična oseba - podatek o lastniku ni javen	

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m ²]
ZEMLJIŠČE		617,00

namenska raba	delež (%)
10130 površine podeželskega naselja	100,00
dejanska raba	delež (%)
10 kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	100,00

povezane nepremičnine

enote	raba	površina
parcels 1439/3	stavbna zemljišča (100%)	617,00

vrednost nepremičnine

OPOZORILO: Prikazane so arhivske posplošene vrednosti nepremičnin, izračunane po stari metodologiji, veljavni do 31.3.2020.

NEP_ID	modeli določitve nep.	vrednost nep. [EUR]	
5320785	KME:1.00	607,13	
enote	raba	površina	vrednost enote [EUR]
parcels 1439/3	stavbna zemljišča (100%)	617,00	607,13

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, december 2021).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko zaradi neusklajenih podatkov v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.

Podlaga za izpis lastnikov sta 114. člen ZEN-a (Ur.l. RS, št. 47/2006) in Odločba US št. U-I-98/11-17 (Ur.l. RS, št. 79/2012).