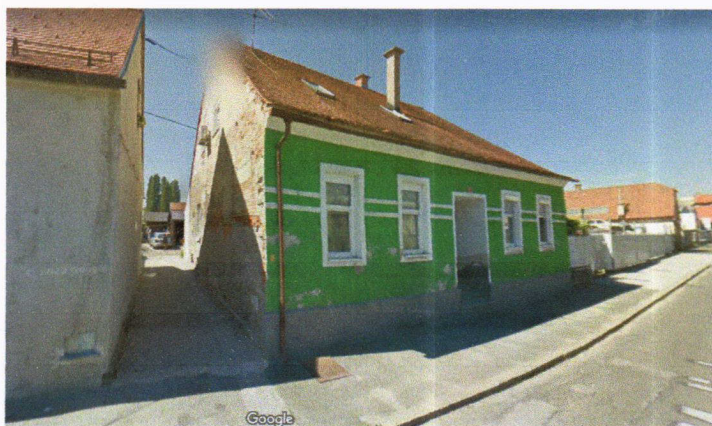




VS0156666742

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI

*/IZVRŠILNA ZADEVA I 1912/2022, OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU/
STANOVANJE DEL STAVBE ŠTEV. 1 V VEČSTANOVANJSKI STAVBI ŠTEV. 532 K.O. 655 MELJE na naslovu
Meljska cesta 70, 2000 MARIBOR /ID ZNAK: del stavbe 655-532-1/*



1.0. SPLOŠNI PODATKI

1.1. PREDMET CENITVE: STANOVANJE DEL STAVBE ŠTEV. 1 v
VEČSTANOVANJSKI STAVBI ŠTEV. 532 K.O. 655
MELJE na naslovu Meljska cesta 70, 2000 MARIBOR
/ID ZNAK: del stavbe 655-532-1/ v lasti dolžnika do 1/4

1.2. NAROČNIK CENITVE: OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU

1.3. NAMEN CENITVE: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NAVEDENE
NEPREMIČNINE PO SKLEPU OKRAJNEGA SODIŠČA V
MARIBORU v IZVRŠILNI ZADEVI I 1912/2022 z dne 23/06-
2023, upnika REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica
20, Ljubljana ki ga zastopa DRŽAVNO ODVETNIŠTVO
REPUBLIKE SLOVENIJE, Ulica škofa Držečnika 6, Maribor,
zoper dolžnika: BOGDAN PODGAJSKI, Obala 128,
Portorož

1.4. LASTNIK NEPREMIČNINE: Bogdan PODGAJSKI do 1/4
Obala 128, 6320 PORTOROŽ

1.5. OGLED NEPREMIČNINE: 19/07-2023

16. VALUTA: TRŽNA VREDNOST SE UGOTAVLJA NA DAN
20/07-2023

Spremno pismo

OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU

ZADEVA: CENITVENO POROČILO OCENE TRŽNE VREDNOSTI STANOVANJA DEL STAVBE ŠTEV. 1
v VEČSTANOVANJSKI STAVBI ŠTEV. 532 K.O. 655 MELJE na naslovu Meljska cesta 70,
2000 MARIBOR /ID ZNAK: del stavbe 655-532-1/ v lasti dolžnika do 1/4

Na osnovi Vaše naročila sem izvršil vrednotenje navedene nepremičnine skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen vrednotenja je OCENA TRŽNE VREDNOSTI NAVEDENE NEPREMIČNINE PO SKLEPU OKRAJNEGA SODIŠČA V MARIBORU v IZVRŠILNI ZADEVI I 1912/2022 z dne 23/06-2023, upnika REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana ki ga zastopa DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Ulica škofa Držečnika 6, Maribor, zoper dolžnika: BOGDAN PODGAJSKI, Obala 128, Portorož

Nepremičnino predstavlja

- STANOVANJE DEL STAVBE ŠTEV. 1 v VEČSTANOVANJSKI STAVBI ŠTEV. 532 K.O. 655 MELJE na naslovu Meljska cesta 70, 2000 MARIBOR
/ID ZNAK: del stavbe 655-532-1/ v lasti dolžnika do 1/4

V teku priprave tega poročila sem pregledal predmetne posesti, sosesko in primerljive prodaje oz. primerljivo ponudbo posesti. Analiziral sem vse razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti lastninskih posesti do predmetnih nepremičnin.

Z upoštevanjem gornjega in vsebine priloženega sporočila, ter domnev in omejitvenih pogojev, smatram, da primerna tržna vrednost lastninskih pravic iz predmetne nepremičnine po mednarodnih standardih ocenjevanja nepremičnin – MSOV 2022 (veljavni od 31/01-2022) za namen izvršbe na dan 20/07-2023 znaša:

10.000,00 EUR
desettisoč 00/100

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnekoli vprašanja, me o tem prosim obvestite.

Glede eventualnih podrobnejših informacij pa si pogledajte priloženo poročilo o vrednotenju.

S spoštovanjem

Franc BUKOVEC gradb.ing., univ.dipl.oec.

1.0. PODLAGA

DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI

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

2.0. POSTOPEK DELA

PRI IZVEDBI OCENJEVANJA VREDNOSTI SMO IZVEDLI NASLEDNJE:

- pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika)
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.

ZBRALI, PREVERILI, ANALIZIRALI IN USKLADILI SMO:

- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine
- primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino
- primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno mere kapitalizacije
- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine
- upoštevali smo Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.
- pregledali smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina

3.0. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH PREDPOSTAVK:

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH OMEJITEV:

- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan nastopati kot priča v sodnih postopkih, če to ni posebej dogovorjeno.
- Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu.
- Veljajo samo izvimo podpisani izvodi cenitvenega poročila.

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH POSEBNIH PREDPOSTAVK IN OMEJITEV

- POSEBNIH PREDPOSTAVK IN OMEJITEV NI.

4.0. OCENJEVALEC VREDNOSTI: sodni cenilec Franc BUKOVEC, grad.ing.,univ.dipl.oec.

IMENOVANJE: ODLOČBA Ministrstva za pravosodje, št. 165-04-219/2002 z dne 15/01-2004,

Pri izvedbi ocene vrednosti smo upoštevali Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS 106/2010). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocene vrednosti nepremičnin: način tržnih primerjav, na donosu zasnovanem način in na nabavnovrednostni način. Vsak način ima več metod ocenjevanja vrednosti.

5.0. MSOV 400 – Pravice na nepremičninah

Predmet vrednotenja je nadrejena pravica na kateri koli določeni površini zemljišča. Imetnik te pravice ima trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev;

1. METODOLOGIJA CENITEV TRŽNE VREDNOSTI

Vrednotenje tržne vrednosti nepremičnin je opravljeno po Mednarodnih standardih ocenjevanja nepremičnin – MSOV 2022.

40.1 Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

1.0. TRŽNA VREDNOST

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanimi neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

1.1. IZBIRA METODOLOGIJE VREDNOTENJA TRŽNE VREDNOSTI

Pri vrednotenju tržne vrednosti nepremičnin imamo tri metode vrednotenja, in sicer:

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

1.1.1. Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav v danem primeru uporabimo, ker je na razpolago dovolj podatkov o realiziranih poslov primerljivih nepremičnin na tem območju.

Po tem pristopu ocenjujem obravnavano nepremičnino na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj podobnih oz. primerljivih ponudbenih vrednostih nepremičnin. V ta namen sem opravil analizo realiziranih prodaj in ponudbenih cen za primerljive nepremičnine na območju MELJA v četrtini skupnosti CENTER v MARIBORU, Primerljive nepremičnine so bile izbrane na podlagi analize:

- ponudbenih cen
- značilnosti nepremičnine
- okoliščin v katerih je bila nepremičnina prodana
- pogojev prodaje
- značilnosti lokacije
- funkcionalnosti bodočega objekta
- itd

1.1.2.1. Na donosu zasnovan način

Tržna vrednost nepremičnine je po tem pristopu enaka sedanji vrednosti donosa oz. sedanji vrednosti zemljiške rente.

V najosnovnejši obliki je ocenjena vrednost nepremičnine enaka:

$$V = I \cdot 1/r$$

Pri čemer je I povprečni letni donos, ki ga bo nepremičnina prinašala v prihodnosti, oz. v našem primeru ocenjeni letni znesek najemnin, r pa je obrestna mera v % uporabljena pri kapitalizaciji oz. stopnja kapitalizacije.

- Glede na namembnost objektov se izbere vrednost neto mesečne najemnine za objekte na m^2 . Oцени se eventualna neizterljivost.
- Izračuna se letni donos.
- Iz primerljivih podatkov se določi obrestna mera oz. stopnja kapitalizacije.

1.1.2.1. PODATKI O TRŽNIH NAJEMNINAH

V cenitvi so uporabljeni podatki o najemninah iz lastne in širše banke podatkov.

Pod pojmom čiste najemnine /donos/ je razumeti letni dobiček od najemnine, ki jo dobi lastnik nepremičnine in je vse stroške, ki izhajajo iz posesti nepremičnine prenesel na najemnike.

1.1.3. Nabavnovrednostni način

Ta pristop temelji na klasični predpostavki o enakosti med produkcijskimi stroški in vrednostjo. Nepremičnina je po tem pristopu vredna toliko, kolikor znašajo njeni reprodukcijski stroški, oz. v danem primeru njeni nadomestitveni stroški. Pri tem se upošteva še zmanjšana vrednost zaradi fizičnega poslabšanja in funkcionalnega ter ekonomskega zastaranja. Zemljišče ocenjujemo ločeno po njegovi tržni vrednosti kot bi bilo prazno. Nato ocenimo pomožne objekte in ureditve okolja objekta na osnovi analitičnih primerjalnih vrednosti.

Ocena vrednosti zemljišča kot bi bilo prazno.

Narejena je na podlagi prodaj zemljišč v tem območju, ki so predmetni lokaciji najustreznejše in primerljive.

- Ocena nadomestitvenih stroškov
Nadomestitvene stroške sem pridobil iz zbranih cen gradbenih izvajalcev in dejansko obračunanih vrednosti za primerljive gradnje. Vrednosti so valorizirane na dan cenitve.
- Vrednost zastaranja
Nadomestitveni strošek objekta se zmanjša za:
Fizično poslabšanje /amortizacija/ x funkcionalne pomanjkljivosti objekta x ekonomski vpliv

1.2. VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV

- Podatki gradbene operative
- Lastni podatki o transakcijah primerljivih nepremičnin
- Podatki lastnika in naročnika nepremičnin
- Zemljiško knjižni izpiski, posestni listi in mapne kopije

- Lastni podatki o nadomestitvenih stroških
- Podatki nepremičninskih firm o podobnih tržnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami
- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč /Maruška ŠUBIC KOVAČ, Ljubljana/
- Uporabljeni materiali iz seminarjev o vrednotenju nepremičnin za sodne cenilce in izvedence v zadnjih letih
- PODATKI IZ EVIDENCE NEPREMIČNIN /Geodetski inštitut Slovenije/
- ZK izpiski, geodetski nacrt parcel (e-vpogled),
- www.peg-online.net,
- www.slonep.net,
- www.trgnepremicnin.si,
- Dokumentacija narocnik lastnika
- ZK izpiski.
- PORTAL CGSCenilec
- Zakon o revidiranju (ZRev, Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: Standard SPS 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/2018),
- EVIDENCA TRGA NEPREMIČNIN /Slovenski geodetski inštitut/
- MEDNARODNI STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI – MSOV 2022 (veljavni od 31/01-2022)

1.4. UPORABA NAČEL

Upoštevana so bila strokovna in etična načela ter postopek ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

1.5.1. UPORABA METODOLOGIJE

Tržna vrednost predmetne nepremičnine se ugotavlja po veljavnih mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti MSOV 2022 za namen izvršbe v skladu z MSOV 400 – Pravice na nepremičninah na datum 13/07-2023. Poročilo je namenjeno za uporabo pristojnemu sodišču. Ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic se opravi po načinu tržnih primerjav, kot najprimernejši načinom v danem primeru.

2.0. NEPREMIČNINSKI TRG V LETU 2022

Leto 2022 je zaznamoval začetek vojne v Ukrajini, ki pa na dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu ni imela neposrednega vpliva.

Lani je bila na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto zapored dosežena nova rekordna raven cen, število sklenjenih kupoprodajnih poslov pa se je zmanjšalo za 5 do 10 odstotkov, kar kaže na postopno ohlajanje trga.

Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10 odstotkov. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo. Zmanjšanje trgovanja s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi, saj se je število transakcij zmanjšalo za slabih 15 odstotkov.

Število transakcij z zemljišči za gradnjo, ki je bilo leta 2021 prav tako rekordno, se je zmanjšalo za dobrih 15 odstotkov. Kar gre pripisati manjšemu povpraševanju zaradi visokih cen zemljišč in visokih gradbenih stroškov ter manjšanja kupne moči prebivalstva, kaže pa tudi na postopno zmanjševanje gradbene aktivnosti v bodoče. V Ljubljani se sicer na veliko gradi in načrtuje nove stanovanjske projekte, v ostalih največjih mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohladike trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela.

Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021.

Lani se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov.

Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. V drugi polovici lanskega leta so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale.

V primerjavi z letom 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile lani v Sloveniji cene stanovanj višje že za 90 odstotkov, cene hiš za okoli 55 odstotkov, cene zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za okoli 65 odstotkov.

Glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga.

Visoke cene nepremičnin in višanje obrestnih mer še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zato je pričakovati, da se bo ohlajanje nepremičninskega trga nadaljevalo tudi letos. Prav tako je pričakovati, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin ustavila. Ponekod bo zelo verjetno prišlo do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu.

Kdaj bo prišlo do takega upada trgovanja z nepremičninami, da bomo lahko govorili o krizi nepremičninskega trga, bo v veliki meri odvisno od dogajanja na primarnem stanovanjskem trgu v Ljubljani. V glavnem mestu, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, zaenkrat povpraševanje po novih stanovanjih še vedno presega ponudbo in se je večina novih stanovanj prodala že v predprodaji oziroma v času gradnje. V zadnjem času pa je že zaznati manjše zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno v gradnji.

Ko bo prišla na trg večja količina novih stanovanj, ki so se že začela graditi oziroma katerih začetek gradnje se načrtuje v kratkem, bo ponudba slej kot prej preseгла plačilno sposobno povpraševanje. Takrat lahko pričakujemo skokovit padec števila transakcij na stanovanjskem trgu, podobno kot se je to zgodilo ob krizi leta 2008. Poka nepremičninskega balona v smislu nenadnega velikega padca cen nepremičnin pa ni pričakovati.

1. OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN

2.1 ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB

Za leto 2022 smo do sredine letošnjega februarja na ravni države evidentirali okoli 33.800 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde evrov. Na podlagi začasnih podatkov in glede na to, da je zaznati trend zmanjševanja prometa z nepremičninami, ocenjujemo, da končno število kupoprodajnih pogodb za leto 2022 ne bo preseglo 35 tisoč, njihova skupna vrednost pa bo okoli 2,9 milijona evrov.

	2015	2017	2019	2020	2021	2022
ŠTEVILO POGODB (v tisočih)	30,7	37,0	36,8	32,6	37,4	33,8
VREDNOST POGODB (v milijardah €)	1,8	2,5	2,9	2,4	3,0	2,8

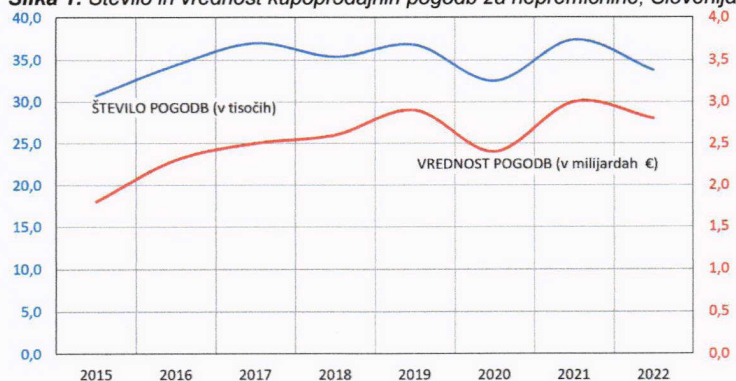
Preglednica 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, izbrana leta 2015 – 2022

Opombe:

- Za prikaz števila in vrednosti kupoprodajnih pogodb so upoštevani vsi evidentirani posli z nepremičninami (deli stavb in parcelami), ki so bili sklenjeni na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodaji v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, in finančni lizingi nepremičnin.
- Podatki za leto 2022 so še začasni.

V primerjavi z letom prej se glede na vrsto kupoprodajnega posla struktura poslov lani ni bistveno spremenila. Glede na število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb so posli na prostem trgu predstavljali slabih 95 odstotkov vseh poslov z nepremičninami. Delež prostovoljnih javnih prodaj je znašal okoli 1,5 odstotka, delež prisilnih javnih prodaj v izvršbah in stečajih pa okoli 2,5 odstotka. Deleža kupoprodaj med povezanimi osebami in finančnih lizingov nepremičnin sta ostala zanemarljiva.

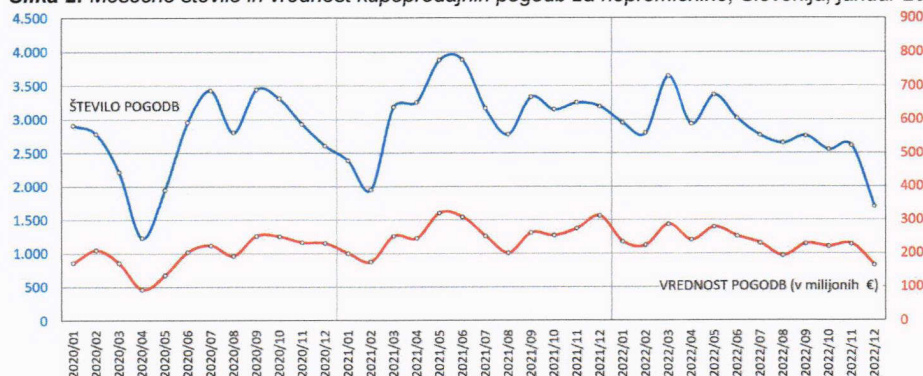
Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2022



Po naši oceni na podlagi še preliminarne podatkov za leto 2022 je bilo v preteklem letu v primerjavi z rekordnim letom 2021 število sklenjenih pogodb manjše za 5 do 10 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za manj kot 5 odstotkov.

Leta 2022 je bilo po naši oceni število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z letom 2015, ko so bile cene nepremičnin po krizi nepremičninskega trga leta 2008 najnižje in je prišlo do obrata cen nepremičnin, še vedno za 10 do 15 odstotkov večje. Skupna vrednost prometa pa je bila večja kar za okoli 60 odstotkov, kar gre pripisati predvsem višjim cenam nepremičnin oziroma njihovi rasti po letu 2015. V primerjavi s prvim »kovidnim« letom 2020 je bilo število sklenjenih pogodb večje za 5 do 7 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za okoli 20 odstotkov.

Slika 2: Mesečno število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, januar 2020 – december 2022



Opomba:

- Podatki za zadnje tri mesece leta 2022 so ocenjeni na podlagi začasnih podatkov.

Mesečni podatki o sklenjenih kupoprodajnih pogodbah kažejo, da sta se v prvih treh mesecih leta 2022 v primerjavi z letom prej število in skupna vrednost sklenjenih poslov z nepremičninami še povečevala. Število evidentiranih pogodb je bilo v prvem četrtletju leta 2022 v primerjavi s prvim četrtletjem leta 2021 večje za 25 odstotkov. Od aprila 2022 dalje pa sta se število in skupna vrednost sklenjenih poslov v primerjavi s primerljivimi meseci leta 2021 zmanjševala, kar nedvoumno kaže na ohlajanje slovenskega nepremičninskega trga. Najbolj izrazito je bilo v primerjavi z letom prej zmanjšanje prometa z nepremičninami prav ob koncu leta 2022. Po naši oceni sta se v primerjavi z decembrom 2021 tako število kot skupna vrednost sklenjenih poslov zmanjšala za dobrih 30 odstotkov.

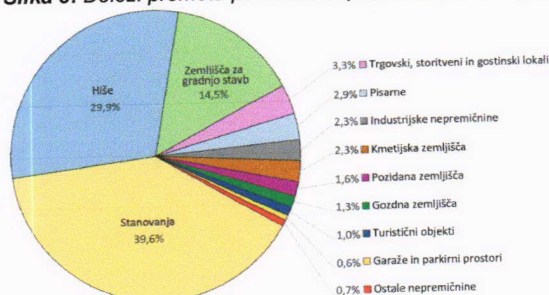
Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2022

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.099	39,7%
Hiše	828	29,9%
Zemljišča za gradnjo stavb	401	14,5%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	90	3,3%
Pisarne	80	2,9%
Industrijske nepremičnine	65	2,3%
Kmetijska zemljišča	64	2,3%
Pozidana zemljišča	43	1,6%
Gozdna zemljišča	37	1,3%
Turistični objekti	28	1,0%
Garaže in parkirni prostori	17	0,6%
Ostale nepremičnine	19	0,7%

Po še začasnih podatkih je bila lani vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem) dobre 1,9 milijarde evrov oziroma slabih 70 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2021 se je delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami povečal, in sicer predvsem na račun povečanja prometa s stanovanjskimi hišami in občutnega zmanjšanja prometa s poslovnimi nepremičninami. Lani je bila po še začasnih podatkih vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) okoli 170 milijonov evrov oziroma dobrih 6 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. Vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami (proizvodni prostori in skladišča) se je občutno povečala in je znašala okoli 65 milijonov evrov. Promet z zemljišči za gradnjo stavb je lani vrednostno znašal slabih 15 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami, kar po še začasnih podatkih pomeni okoli 400 milijonov evrov.

Vrednostno je leta 2022 promet z zazidljivimi zemljišči in stanovanjskimi nepremičninami skupaj znašal skoraj 85 odstotkov celotnega prometa na slovenskem nepremičninskem trgu, promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami skupaj okoli 9 odstotkov, promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj pa slabe 4 odstotke.

Slika 3: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2022



2.2 PRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Po visoki rasti števila kupoprodaj v letu 2021, ki je sledila »kovidnemu letu 2020, se je po naši oceni število prodaj stanovanjskih nepremičnin na ravni države leta 2022 zmanjšalo za skoraj 10 odstotkov. Število prodaj poslovnih nepremičnin je upadlo za okoli 15 odstotkov, približno toliko pa tudi število prodaj parkirnih prostorov.

Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov v stavbah, Slovenija, izbrana leta 2015 – 2022

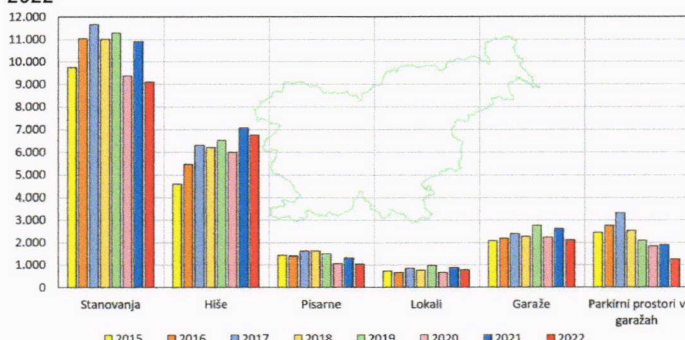
VRSTA NEPREMIČNINE	2015	2017	2019	2020	2021	2022
Stanovanjske skupaj	14.340	17.949	17.781	15.339	17.971	15.852
Stanovanja	9.747	11.662	11.271	9.362	10.905	9.105
Hiše	4.593	6.287	6.510	5.977	7.066	6.747
Poslovne skupaj	2.156	2.455	2.438	1.710	2.163	1.806
Pisarne	1.425	1.628	1.490	1.061	1.303	1.043
Lokali	731	827	948	649	860	763
Parkirni pros.i skupaj	4.509	5.698	4.837	4.069	4.502	3.360
Garaže	2.072	2.387	2.749	2.234	2.607	2.109
Parkirni prost. v garažah	2.437	3.311	2.088	1.835	1.895	1.251

Opombe:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije;
- Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali;

- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže v skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Kot parkirni prostori v garažah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Podatki za leto 2022 so še začasni.

Slika 4: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, 2015 – 2022



STANOVANJSKE NEPREMIČNINE

Glede na začasno število evidentiranih kupoprodaj za leto 2022 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 9.100 stanovanj in okoli 6.700 hiš. Prodaje samostojnih hiš so znašale 85 odstotkov vseh prodaj hiš, 15 odstotkov pa prodaje vrstnih hiš in tako imenovanih dvojčkov.

V primerjavi z letom 2021 se je tako število prodaj stanovanj zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, prodaj hiš pa le za okoli 2 odstotka, s tem da smo leta 2021 evidentirali sploh največje število prodaj hiš od začetka spremljanja leta 2007. Največji upad prodaj stanovanj je bilo zaznati v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled, območje Bohinjskega jezera), kjer je bil ta v primerjavi z letom prej okoli 30-odstoten, v Novem mestu in njegovi okolici ter v Ljubljani in njeni južni okolici, kjer je bil upad več kot 20-odstoten. V večini mest in gosteje naseljenih območjih je lani upadlo tudi število prodaj hiš, ponekod, na primer v Celju in v vzhodni okolici Ljubljane, pa se je to celo opazno povečalo. V Ljubljani in Kranju z okolico je število prodaj hiš lani praktično stagniralo.

Preglednica 4: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, izbrana leta 2015 – 2022

SLOVENIJA	2015	2017	2019	2020	2021	2022
Stanovanja	9.747	11.662	11.271	9.362	10.905	9.105
Primarni trg	1.108	1.075	1.067	1.081	985	277
Sekundarni trg	8.639	10.587	10.204	8.281	9.920	8.828
Hiše	4.593	6.287	6.510	5.977	7.066	6.747
Primarni trg	74	96	101	125	207	51
Sekundarni trg	4.519	6.191	6.409	5.852	6.859	6.696

Opombe:

- Kot prodaje na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin;
- Kot prodaje na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin;
- Podatki za leto 2022 so še začasni.

PRIMARNI TRG

Leta 2022 je bilo več kot 40 odstotkov hiš na primarnem trgu prodanih nedokončanih oziroma v tretji podaljšani ali četrti gradbeni fazi, medtem ko se je leta 2021 nedokončanih prodalo manj kot 30 odstotkov hiš. Največ nedokončanih hiš se je sicer prodalo leta 2016, dobrih 45 odstotkov, najmanj pa leta 2017, slabih 25 odstotkov.

Glede prodaj stanovanjskih nepremičnin na **primarnem trgu** je treba še posebej upoštevati, da gre začasne podatke, saj se evidentirajo z veliko večjim zamikom kot prodaje na sekundarnem trgu. Do tega prihaja tudi zaradi tega, ker se v fazi rasti trga oziroma, ki smo ji bili priča v zadnjih letih, ob premajhni ponudbi novogradenj v največjih mestih nove stanovanjske nepremičnine dejansko prodajo že v fazi gradnje, transakcije pa se evidentirajo šele po primopredaji kupcem.

Po nekaj letnem trendu zmanjševanja prodaje novih stanovanj, ki je bil posledica premajhne ponudbe novogradenj po vsej državi, je v prihodnje vendarle pričakovati večje število prodaj na primarnem trgu. Predvsem v Ljubljani, kjer je gradbena aktivnost v zadnjih letih zelo živahna, medtem ko je na ostalih območjih države bistveno manjša. Več kot polovico vseh prodaj novih stanovanjskih nepremičnin v državi smo lani evidentirali na območju Ljubljane.

Na območju celotne države je trenutno po naših ocenah v gradnji približno 5500 stanovanjskih enot, ki bodo dokončane v naslednjih dveh do treh letih. Več kot 90 odstotkov teh enot predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, preostanek pa različne vrste stanovanjskih hiš. Približno tri četrtine stanovanj v gradnji predstavljajo stanovanja, ki se gradijo za trg, četrtno pa neprofitna stanovanja.

Skoraj polovica stanovanjskih enot za trg se trenutno gradi v Ljubljani (okoli 2600). Nekoliko večje število enot, po 600 do 700, je v gradnji tudi v Mariboru, v Celju in na območju Novega mesta.

Če upoštevamo načrtovane novogradnje naj bi, ob predpostavki, da se uresničijo vsi napovedani projekti, v obdobju od treh do petih letih prišlo na primarni trg še dodatnih 7 do 8 tisoč stanovanjskih enot. Od tega skoraj 5000 v Ljubljani, več kot 1000 pa še v Kranju in v Kopru.

POSLOVNE NEPREMIČNINE

Po naši oceni je bilo leta 2022 pri nas prodanih nekaj manj kot 1.100 pisarn in nekaj manj kot 800 lokalov. Okoli 75 odstotkov vseh prodaj lokalov so predstavljale prodaje trgovskih in storitvenih lokalov, okoli 25 odstotkov pa prodaje gostinskih lokalov.

Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2021 leta 2022 prodanih za okoli 20 odstotkov manj pisarniških prostorov in za okoli 10 odstotkov manj lokalov.

PARKIRNI PROSTORI

Glede na trenutno razpoložljive podatke ocenjujemo, da je bilo leta 2022 na ravni države prodanih okoli 2.300 zaprtih garaž in okoli 1.500 parkirnih prostorov v skupnih garažah oziroma garažnih hišah. Število prodaj garaž se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za okoli 10 odstotkov, število prodaj parkirnih prostorov pa za okoli 20 odstotkov.

2.3 ŠTEVILO IN OBSEG PRODAJ ZEMLJIŠČ

Za razliko od zemljišč za gradnjo stavb, katerih število prodaj je leta 2022 upadlo, tako kot za stanovanjske in poslovne nepremičnine, je število prodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč celo nekoliko zraslo.

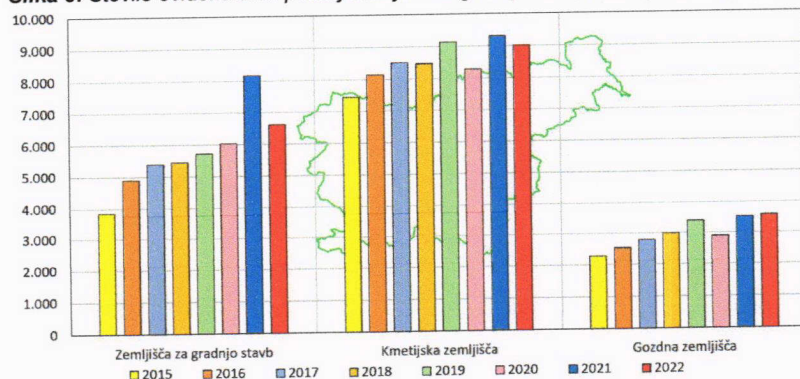
Preglednica 5: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč¹ za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, izbrana leta 2015 – 2022

	2015	2017	2019	2020	2021	2022
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB						
Število kupoprodaj	3.843	5.384	5.710	6.024	8.162	6.611
Prodana površina (v hektarih)	440	621	653	695	921	695
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	7.456	8.498	9.129	8.279	9.304	9.012
Prodana površina (v hektarih)	5.795	6.582	5.616	4.351	6.722	4.876
GOZDNA ZEMLJIŠČA						
Število kupoprodaj	2.285	2.786	3.378	2.894	3.517	3.568
Prodana površina (v hektarih)	3.186	5.846	5.186	4.985	4.750	5.634

Opombe:

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb in zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, ne glede na njihov upravno-pravni status oziroma na komunalno opremljenost in gradbeno dovoljenje;
- Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi;
- Za eno prodajo zemljišča določene vrste šteje kupoprodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla;
- Za izračun prodanih površin so štete prodane površine vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki se pojavijo v evidentiranih poslih v določenem obdobju;
- Podatki za leto 2022 so še začasni.

Slika 5: Število evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 2015 – 2022



ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB

Po trendu rasti števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč, ki je bil v Sloveniji prisoten od leta 2015, posebno izrazit pa je bil leta 2021, ko je število realiziranih transakcij poskočilo kar za 35 odstotkov, se je leta 2022 ta trend obrnil, saj se je po naši oceni število transakcij zmanjšalo za več kot 15 odstotkov.

Ocenjujemo, da je bilo lani prodano manj kot 6800 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno površino okoli 700 hektarov.

Kar 87 odstotkov števila prodanih zemljišč oziroma 73 odstotkov skupne prodane površine zazidljivih zemljišč so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. En odstotek števila prodanih zemljišč oziroma skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Šest odstotkov prodanih zemljišč so predstavljala zemljišča za gradnjo industrijskih stavb, katerih delež v skupni prodani površini zazidljivih zemljišč je znašal 16 odstotkov. Pet odstotkov prodanih zemljišč oziroma 8 odstotkov skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo poslovnih stavb, preostanek pa zemljišča za gradnjo raznih drugih stavb.

KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Po naši oceni je bilo leta 2022 prodanih okoli 9500 kmetijskih zemljišč, s skupno površino okoli 5100 hektarov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj kmetijskih zemljišč povečalo za okoli 2 odstotka, njihova skupna prodana površina pa se je zmanjšala za več kot petino. Tako se trend zmerne rasti števila transakcij s kmetijskimi zemljišči, ki je prisoten že od leta 2015, nadaljuje še naprej.

GOZDNA ZEMLJIŠČA

Ocenjujemo, da je bilo leta 2022 prodanih okoli 3700 gozdnih zemljišč, s skupno površino okoli 6000 hektarov. Po naši oceni se je število prodaj gozdnih zemljišč v primerjavi z letom 2021 povečalo za okoli 7 odstotkov, skupna prodana površina pa za 25 odstotkov.

Podobno kot za kmetijska zemljišča je tudi za gozdna zemljišča še naprej prisoten trend rasti števila transakcij, ki traja že od leta 2015. S tem, da je ta za gozdna zemljišča še bistveno močnejši.

3. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

3.1. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO NA RAVNI DRŽAVE

O pravem trgu stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v Sloveniji lahko govorimo le v največjih urbanih središčih, saj je na ostalih območjih države fond nepremičnin premajhen, da bi lahko obstajalo zadostno povpraševanje in ponudba. Še posebej to velja za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki so skoncentrirane le v največjih mestih, medtem ko so stanovanjske hiše bistveno bolj razpršene in so razmeroma gosto posejane tudi v širši okolici največjih mest.

DEJAVNOST TRGA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

Leta 2022 se je v primerjavi z letom 2021 dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin opazno zmanjšala predvsem na račun zmanjšanja števila realiziranih transakcij v drugi polovici leta. V prvi polovici leta se število prodaj stanovanj sicer nekoliko zmanjšalo, medtem ko je število prodaj hiš ostalo na skoraj na isti ravni kot leto prej. Po naših ocenah je bilo samo v zadnjem četrtletju leta 2022 v primerjavi z enakim obdobjem leta 2021 število prodaj stanovanj manjše za okoli 20 odstotkov, hiš pa za dobrih 15 odstotkov.

Preglednica 6: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih nepremičnin, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
SLOVENIJA	9.105	6.747	5.820
LJUBLJANA	2.203	343	340
MARIBOR	1.153	235	163
OBALA	604	168	154
GORENJSKO OBMOČJE	426	256	209
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	441	294	406
KRANJ Z OKOLICO	336	181	146
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	288	217	132
ZASAVJE	235	131	94
CELJE	371	104	44
NOVA GORICA, VPAVSKA DOLINA, BRDA	211	202	149
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	276	321	424
ŠALEŠKA DOLINA	174	56	51
NOVO MESTO IN OKOLICA	173	234	222
NOTRANJSKO OBMOČJE	185	210	246
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	261	417	352
PTUJSKO POLJE	183	229	184
POSOCJE IN IDRJSKO OBMOČJE	142	169	107
SLOVENSKE GORICE	229	539	416
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	122	101	68
SAVINJSKA DOLINA	191	158	170
PREKMURJE	141	440	386
SAVINJSKO HRIBOVJE	96	313	237
KOČEVSKO OBMOČJE	115	193	246
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	121	127	85
KRAŠ	123	126	128
POSAVJE	73	424	153
HALOZE, BOČ	67	280	136
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	88	120	151
BELA KRAJINA	62	107	132
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	15	52	89

Opomba:

- Analitična območja so razvrščena padajoče glede na velikost fonda stanovanjskih nepremičnin.

Glede na število realiziranih transakcij v primerjavi s fondom je bil med območji z največjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah lani najbolj dejaven stanovanjski trg v **Celju**. Sledil je trg v **Severni okolici Ljubljane**, nadpovprečno aktiven pa je bil tudi trg v **Mariboru** in **Kranju**. Malo pod slovenskim povprečjem je bila dejavnost stanovanjskega trga na **Obali**

in na **Gorenjskem** območju. Najmanj dejaven je bil trg stanovanj v **Ljubljani**, kar kaže na občutno ohladitev stanovanjskega trga v glavnem mestu, ki je sicer prisotna že od druge polovice leta 2021.

Pri hišah, kjer je razpršenost fonda bistveno večja kot za stanovanja, je bila dejavnost trga lani največja v **Zasavju**, sledila sta **Celje** in **Maribor**. V **Kranju** in **Ljubljani** ter širši okolici je bila dejavnost trga hiš precej pod slovenskim povprečjem, v **Kopru** oziroma na **Obali** pa je bila sploh najmanjša med vsemi obravnavanimi območji.

S podatki o fondu razpoložljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ne razpolagamo, ker uradna evidenca stavbnih zemljišč, v kateri se bodo vodili podatki o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih in njihovih razvojnih stopnjah, še ni v celoti vzpostavljena. Dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na določenem območju tako lahko ocenimo le na podlagi podatkov o številu evidentiranih prodaj zemljišč v določenem obdobju.

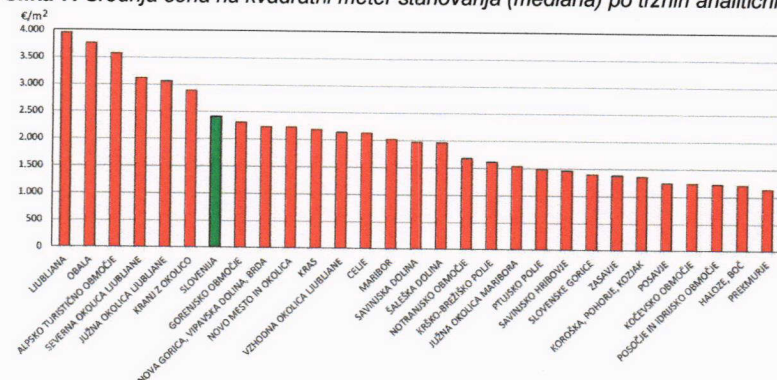
Tudi dejavnost trga zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb se je na ravni države leta 2022 v primerjavi z letom prej opazno zmanjšala. Praktično na vseh območjih se je dejavnost trga občutno zmanjšala, razen v **Zasavju**, kjer se je število realiziranih transakcij v primerjavi z letom prej povečalo za več kot 20 odstotkov in na **Notranjskem območju**, kjer se je povečalo za slabih 10 odstotkov.

V **Ljubljani** se je po naši oceni število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb lani zmanjšalo za okoli 20 odstotkov, v širši okolici **Ljubljane** pa od 25 do 30 odstotkov. V **Mariboru** se je število prodaj zemljišč zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, v **Južni okolici Maribora** za okoli 25 odstotkov, v **Celju** in na **Obali** za okoli 20 odstotkov, v **Kranju in okolici** pa za slabih 30 odstotkov.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V letu 2022 so cene stanovanj na ravni države še naprej rasle. Srednja cena stanovanja (2.400 €/m²) se je v primerjavi s prej rekordnim letom 2021 zvišala kar za 340 evrov na kvadratni meter.

Slika 7: Srednja cena na kvadratni meter stanovanja (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022



Lani so bile cene stanovanj na letni ravni še vedno najvišje v **Ljubljani**, a so jih v zadnjem četrtletju, prvič po letu 2017, ponovno prehiteli cene na **Obali**. Srednja cena prodanih stanovanj v **Ljubljani** (3.950 €/m²) je bila lani v primerjavi z letom 2021 sicer višja za 540 evrov na kvadratni meter, srednja cena na **Obali** (3.770 €/m²), ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankarano, pa kar za 720 evrov.

Na tretjem mestu po ravni cen stanovanj je bilo lani **Alpsko turistično območje** (srednja cena 3.580 €/m²), ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera. Na tem območju se je lani srednja cena prodanih stanovanj v primerjavi z letom 2021, ko smo tu zabeležili izredno rast cen stanovanj, zvišala za 320 evrov na kvadratni meter.

Nad slovenskim povprečjem so bile lani, tako kot leto prej, še srednje cene prodanih stanovanj na območju **Severne okolice Ljubljane**, ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik (3.120 €/m²), na območju **Južne okolice Ljubljane**, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (3.060 €/m²), ter v **Kranju z okolico** (2.890 €/m²).

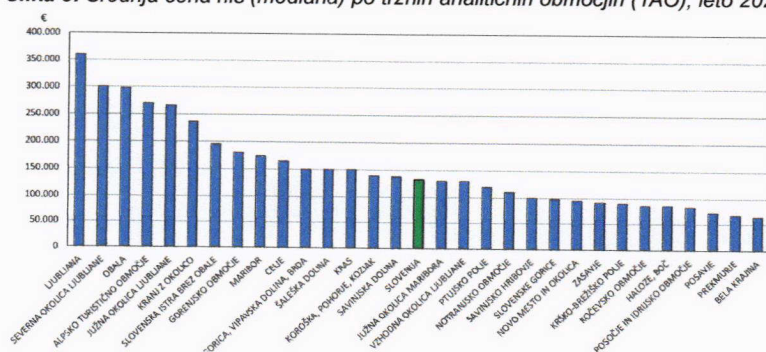
Nekoliko pod slovenskim povprečjem so bile cene stanovanj na območju **Gorenjske** (brez Kranja in podalpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Trzin in Jesenice, kjer je bila srednja cena 2.310 €/m². Tik za njim pa območji **Novega mesta z okolico** (ki vključuje tudi Trebnje) in **Nove Gorice z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi** (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer je bila srednja cena stanovanja enaka, 2.230 €/m².

Tako kot že leto prej so bila lani najcenejša stanovanja v **Beli Krajini**, kjer pa je srednja cena stanovanja (1.100 €/m²) prvič prebila mejo tisoč evrov na kvadratni meter. Pod mejo 1.200 €/m² je bila lani sicer le še srednja cena stanovanj v **Prekmurju** (1.140 €/m²).

STANOVANJSKE HIŠE

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je lani v Sloveniji nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš, cene pa so dosegle novo zgodovinsko rekordno vrednost. Srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2022 znašala 132.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 22.000 evrov, pri čemer so se v povprečju prodajale dve leti mlajše hiše, večje za 11 kvadratnih metrov in z enako velikim pripadajočim zemljiščem.

Slika 8: Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2022



Po cenah hiš na prvem mestu tudi lani ostaja **Ljubljana**, kjer je srednja pogodbeni cena prodane hiše znašala 360.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2021 zvišala za 35.000 evrov.

Na drugo mesto po ravni cen hiš se je lansko leto prebila **Severna okolica Ljubljane**, kjer je srednja cena znašala 300.000 evrov. Podobna pa je glede na starostno in velikostno strukturo prodanih hiš raven cen še na območju **Obale** (srednja cena 298.000 evrov) in **Alpskem turističnem območju** (270.000 evrov). Nad mejo 200.000 pa je bila, tako kot že leta 2021, še srednja pogodbeni cena v **Južni okolici Ljubljane** (267.000 evrov) in na območju **Kranja z okolico** (236.000 evrov).

Na območju **Maribora in Celja** so bile cene stanovanjskih hiš podobne in še vedno ostajajo v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Srednja cena prodane hiše v Mariboru je bila lani 174.000 evrov, v Celju pa 165.000 evrov, s tem da so se v Mariboru prodajale v povprečju 2 leti starejše in 15 kvadratnih metrov manjše hiše, s 70 kvadratnih metrov večjim zemljiščem. Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo stano-vanjskih hiš. Kot običajno so bile cene hiš tudi v lanskem letu najnižje v **Beli Krajini** (srednja cena 65.000 evrov) in v **Prekmurju** (srednja cena 68.000 evrov).

Najmlajše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane. V **Južni okolici Ljubljane** je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1990, v **Severni okolici Ljubljane** 1983 in v **Vzhodni okolici Ljubljane** 1980. Najstarejše hiše so se tradicionalno prodajale na **Krasu**, kjer je bila srednja letnica zgraditve 1920.

Največje hiše, v povprečju večje od 200 kvadratnih metrov, so se lani prodajale v **Šaleški dolini** in v **Severni okolici Ljubljane**. Blizu tej velikosti pa so bile še hiše na območju **Koroške, Pohorja in Kozjaka** ter na **Gorenjskem območju**. Najmanjše so bile na območju **Posavja in Bele Krajine**, kjer bila srednja površina prodane hiše okoli 125 kvadratnih metrov. Največja so bila lani v povprečju k hišam pripadajoča zemljišča na območju **Posavja** (srednja površina 1640 m²), najmanjša pa tradicionalno pa na **Obali** (srednja površina 260 m²) in v **Ljubljani** (310 m²), ki imata tudi največji delež vrstnih hiš in dvojčkov, ki imajo praviloma manjša pripadajoča zemljišča.

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 že pozidana stavbna zemljišča, ki se kupujejo z namenom nadomestne gradnje stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status zemljišča oziroma gradbeno dovoljenje.

Srednja cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je leta 2022 v Sloveniji znašala 53 €/m². V primerjavi z letom prej se ni spremenila, kljub temu, da so cene zazidljivih zemljišč na ravni države v zadnjem letu rekordno zrasle in so, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, na zgodovinsko visoki ravni.

Tudi v letu 2022 so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ostale daleč najvišje v **Ljubljani**, kjer jih je bila večina prodanih po ceni od 350 do 790 €/m². Sledita **Alpsko turistično območje**, kjer se je večina zemljišč prodala po ceni od 220 do 510 €/m² in **Obala**, kjer se jih je večina prodala po ceni od 170 do 330 €/m². Precej nad slovenskim povprečjem oziroma nad mejo 100 €/m² so bile še srednje cene v **Severni okolici Ljubljane**, v **Kranju z okolico** in na **Gorenjskem območju** (brez Kranja in okolice in alpskih turističnih krajev), kjer se je sicer večina zazidljivih zemljišč lani prodala po cenah od 130 do 650 €/m².

V **Celju in Mariboru** so bile tudi lani cene zazidljivih zemljišč, tako kot cene stanovanjskih nepremičnin, zelo podobne, zemljišča pa so se večinoma prodala po cenah od 90 do 160 €/m².

Kot običajno so bila lani zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb najcenejša v **Prekmurju**, kjer so se večinoma prodala po cenah od 10 do 25 €/m². Med najcenejšimi so bili še **Bela Krajina, Slovenske Gorice in Zasavje**, kjer so se zemljišča večinoma prodala po cenah od 25 do 40 €/m².

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Po skokoviti rasti cen stanovanj v največjih mestih in turističnih krajih v letu 2021 se je ta na letni ravni na večini urbanih območjih nadaljevala tudi v letu 2022. Predvsem na račun izredne rasti cen v prvi polovici leta. V drugi polovici leta se je rast cen stanovanj praktično povsod po državi umirila, ponekod so cene praktično stagnirale, v **Ljubljani**, v **Južni okolici Ljubljane** in v **Kranju** pa je bilo celo zaznati rahel upad cen.

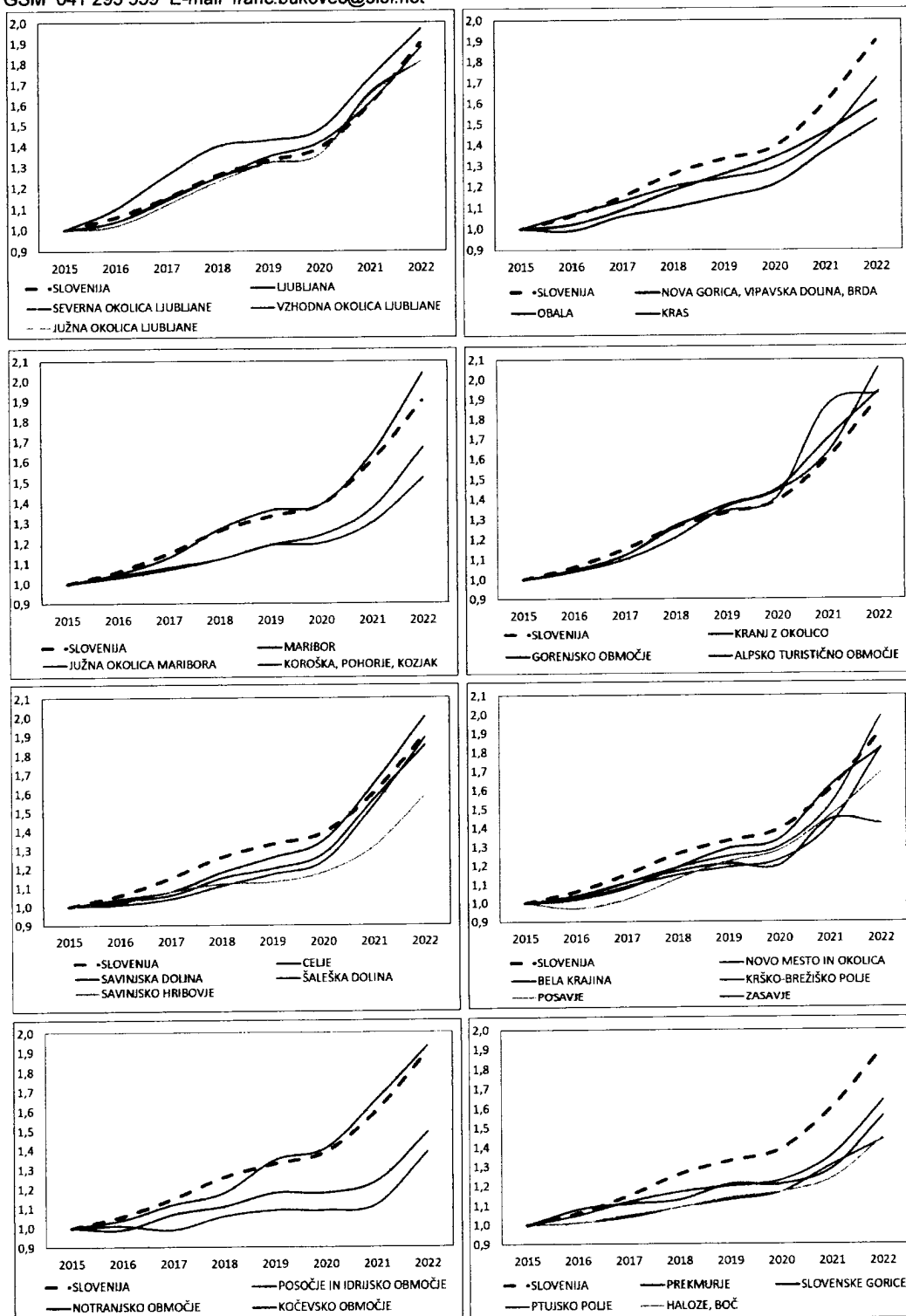
Najvišja je bila lani letna rast cen stanovanj v **Zasavju**, kjer so cene zrasle za več kot 30 odstotkov. Več kot 25-odstotna je bila rast cen tudi na območjih **Krško-Brežiškega polja in Gorenjske** (brez Kranja in alpskih turističnih krajev). Skoraj 25-odstotna je bila rast cen v **Mariboru**, kjer je bila sicer najvišja med največjimi mesti.

V **Celju in Kopru** oziroma na **Obali** je bila lani rast cen stanovanj povprečna oziroma okoli 20-odstotna. V **Severni okolici Ljubljane** je bila rast 17-odstotna, v **Kranju in Ljubljani** pa 14-odstotna, medtem ko je bila v **Južni okolici Ljubljane** in v **Vzhodni okolici Ljubljane** 10-odstotna.

Na **Alpskem turističnem območju** (predvsem v Kranjski Gori), kjer so cene stanovanj leta 2021 zrasle največ (za tretjino), so leta 2022 zrasle le še za 3 odstotke.

V primerjavi z letom 2015 so cene stanovanj najbolj zrasle na **Gorenjskem območju** (106 odstotkov), v **Mariboru** (104 odstotke) in v **Celju** (100 odstotkov). Nadpovprečna je bila še rast v **Zasavju** (99 odstotkov), **Ljubljani** (97 odstotkov), **Kranju z okolico** (94 odstotkov) ter na **Alpskem turističnem območju in Notranjskem območju**, kjer je bila rast cen 93-odstotna.

Med večjimi urbanih središči je bila edino v **Kopru** oziroma na **Obali** v obdobju od leta 2015 rast cen pod slovenskim povprečjem, saj so cene stanovanj zrasle »le« za 72 odstotkov. Pri tem pa je treba upoštevati, da so bila leta 2015 stanovanja najdražja prav na **Obali**.



Primerjave gibanja cen stanovanj v obdobju od leta 2015 do 2022 po regionalno povezanih tržnih analitičnih območjih in glede na državo skupno so razvidne iz slike 10. Gibanja cen stanovanj za območje Slovenske Istre ne prikazujemo, ker je število evidentiranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah premajhno, da bi omogočalo verodostojen izračun trenda cen.

STANOVANJSKE HIŠE

Podobno kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je tudi za hiše rast cen iz leta 2021 na ravni države nadaljevala tudi v letu 2022, le da je bila manjša kot za stanovanja. Pri hišah pa so bile tudi večje razlike v rasti cen po posameznih območjih. V drugi polovici leta 2022 je bilo na istih območjih kot za stanovanja, v **Ljubljani**, **Južni okolici Ljubljane** in **Kranju**, zaznati tudi večji upad cen hiš.

Najbolj so lani cene hiš zrasle na **Alpskem turističnem območju**, kjer so zrasle za skoraj 40 odstotkov. Med največjimi mesti so najbolj zrasle v **Kranju** (okoli 30 odstotkov). Nadpovprečno so se dvignile še v **Mariboru** (okoli 20 odstotkov) in v **Kopru** oziroma na **Obali** (15 odstotkov).

V **Ljubljani** so cen hiš lani, na račun padca cen v drugi polovici leta, zrasle za manj kot 10 odstotkov. V **Celju** so po rekordnem skoku leta 2021 na letni ravni stagnirale, medtem ko so na območju **Nove Gorice**, **Vipavske doline** in **Goriških Brd**, prav tako po rekordni rasti leta 2021, cene hiš lani statistično celo rahlo padle, praktično pa so prav tako stagnirale.

V primerjavi z letom 2015 so na račun izredne rasti cen v zadnjih dveh letih najbolj zrasle cene hiš na **Alpskem turističnem območju**, kjer so bile leta 2022 višje za več kot 130 odstotkov.

Med največjimi urbani območji je bila rast cen hiš od leta 2015 nadpovprečna v **Severni in Južni okolici Ljubljane** (okoli 80-odstotna). Sledi **Kranj z okolico** (okoli 75-odstotna rast), **Ljubljana in Vzhodna okolica Ljubljane** (okoli 70-odstotna), **Obala** (okoli 65-odstotna) in **Maribor** (okoli 55-odstotna). Podpovprečna pa je bila rast cen v **Novem mestu** in okolici (okoli 50-odstotna) in v **Celju** (okoli 45-odstotna).

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledijo cenam stanovanjskih nepremičnin. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so sicer, zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev 2, mogoče le grobe ocene trendov cen in primerjav po območjih.

Po letu 2021 smo leta 2022 ponovno zabeležili rekordno rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki so na ravni države lani zrasle za 17 odstotkov. Rast cen je bila nadpovprečno visoka predvsem na pretežno ruralnih območjih, med pretežno urbani območji pa je bila nadpovprečno visoka le v **Ljubljani in Južni okolici Ljubljane**, kjer so se po naši oceni cene zazidljivih zemljišč v letu 2022 zvišale za okoli 25 odstotkov. V **Severni okolici Ljubljane** so cene zrasle za okoli 15 odstotkov, v **Kopru** oziroma na **Obali** za okoli 10 odstotkov, v **Mariboru** pa za okoli 5 odstotkov. V **Celju** je bilo število realiziranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb premajhno za verodostojno oceno spremembe cen.

V obdobju od leta 2015 je bila rast cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v največjih urbanih središčih zelo podobna. V **Mariboru, Celju, Ljubljani** in na **Obali** so cene zazidljivih zemljišč zrasle za od 70 do 80 odstotkov, v **Kranju** pa za okoli 65 odstotkov.

MARIBOR

Maribor kot drugo največje mesto predstavlja tudi drugi največji trg stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji.

Slika 13: Tržno analitično območje (TAO) Maribor in lokalna analitična območja (LAO)

Maribor smo glede na značilnosti trga in razlike v cenah stanovanjskih nepremičnin razdelili na pet lokalnih analitičnih območij (LAO).

LAO »Maribor Center« obsega mestno jedro z urbanim mestnim središčem ter prestižnimi lokacijami kot so Koroška vrata in Tomšičev drevored pod Piramido. Samostojne hiše so večinoma stare več kot sto let. V zadnjem času se intenzivno obnavljajo oziroma iz njih nastajajo manjši vila bloki. Tudi večstanovanjske stavbe so povečini starejše od sto let, njihovo obnavljanje oziroma restavriranje pa poteka razmeroma počasi. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo več kot 90 odstotkov stanovanjskega fonda na tem območju. Ceste so tukaj po večini enosmerno in ozke, parkirna mesta večno primanjkujejo. Kljub slabostim je Center najbolj zaželeno stanovanjsko lokacijo v Mariboru, zato so tudi vrednosti nepremičnin tu najvišje. Gre za spalno naselje Maribora, zgrajeno v času največjega razcveta mariborske industrije, predvsem za potrebe le-te ter potrebe vojske v letih od 1900 – 1990. Na severu območja prevladujejo starejši manjši bloki in vrstne hiše, proti jugu pa vedno novejšo gradnjo z velikimi stanovanjskimi bloki in le nekaj hišami. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo skoraj 90 odstotkov stanovanjskega fonda. Območje ima dokaj dobro infrastrukturo, je pa nekoliko oddaljeno od glavnih mariborskih prometnic in avtocest.

LAO »Tezno, Podbrežje, Brezje, Zrkovci« je spalno naselje, ki je bilo v prvi vrsti zgrajeno za bivanjske potrebe delavcev, ki so se zaposlovali v industrijski coni Tezno. Območje obsega tudi ruralni predel Zrkovcev. Na območju prevladujejo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, večina hiš je na obrobju. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo okoli 60 odstotkov vseh stanovanjskih enot, stanovanjske hiše pa 40 odstotkov. Standard gradnje stanovanjskih blokov je bil tu nekoliko nižji kot na Taboru, kar se odraža tudi v vrednosti nepremičnin. Ta se sicer zaradi lege območja ob avtocesti in glavni mariborski vpadnici, ki omogočata dobro prometno povezavo z Avstrijo, v zadnjem času povečuje.

LAO »Studenci, Limbuš, Pekre« je območje pretežno enostanovanjskih hiš, večinoma zgrajenih v obdobju od leta 1970 do 1990. Stanovanjske hiše predstavljajo več kot 70 odstotkov stanovanjskega fonda. V osemdesetih in devetdesetih letih prejšnjega stoletja je bila to najbolj zaželeno stanovanjsko lokacijo v Mariboru. Zaradi ekonomske zastarelosti in majhnih pripadajočih zemljišč se vrednost hiš na tem območju zmanjšuje. Po drugi strani pa je veliko povpraševanje po zazidljivih zemljiščih, ki so tu trenutno najdražja v Mariboru.

LAO »Košaki, Melje« je območje, kjer so vrednosti nepremičnin na območju Maribora najnižje. V osrednjem delu prevladujejo stanovanjske hiše, zgrajene v osemdesetih letih prejšnjega stoletja na terasastem terenu z dokaj velikim naklonom. Stanovanjske hiše predstavljajo več kot polovico stanovanjskega fonda. Na jugu je območje zaradi propadle industrije degradirano.

DEJAVNOST TRGA

Leta 2022 se je v primerjavi z letom 2021 po naših ocenah v Mariboru število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah zmanjšalo za približno 15 odstotkov, kar je pomenilo vrnitev na raven iz leta 2015.

Število kupoprodaj stanovanjskih hiš se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za slabih 20 odstotkov, kar je edino letno zmanjšanje števila transakcij s hišami po letu 2015, če ne upoštevamo prvega »kovidnega« leta 2020.

V primerjavi z letom 2021 se je zmanjšalo tudi število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, in sicer za šestino.

Vendar je bilo število transakcij z zazidljivimi zemljišči še vedno večje kot v letih 2019 in 2020.

Preglednica 16: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – št. prodaj
TAO MARIBOR	1.153	235
LAO TABOR, NOVA VAS	464	30
LAO MARIBOR CENTER	355	17
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	227	85
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	73	76
LAO KOŠAKI, MELJE	34	27

Na območju Maribora v zadnjih letih poteka nekaj večjih stanovanjskih projektov, ki se v glavnem zaključujejo. Nova stanovanja in hiše se dobro prodajajo in večina stanovanjskih enot, ki so še v gradnji, je že rezerviranih.

Lani se večja nova gradbišča v Mariboru sicer niso odpirala, pripravlja pa se začetek gradnje nekaj stanovanjskih projektov s skupno okoli 700 stanovanjskimi enotami, od tega približno 100 stanovanjskih hiš. Glede na še vedno veliko povpraševanje

investitorjev po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb pa je v naslednjih letih tudi v Mariboru pričakovati vse večjo ekspanzijo stanovanjske novogradnje.

Tradicionalno so v Mariboru cene stanovanjskih nepremičnin v povprečju vsaj za polovico nižje kot v Ljubljani in zelo podobne kot v Celju. Podobne kot v Celju so tudi cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, medtem ko so te v primerjavi z Ljubljano približno štirikrat nižje.

Preglednica 18: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO MARIBOR	896	1.640	2.020	2.330	1967	50
LAO TABOR, NOVA VAS	408	1.660	2.030	2.290	1971	50
LAO MARIBOR CENTER	269	1.670	2.020	2.360	1960	55
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	172	1.640	1.940	2.310	1974	43
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	33	1.600	2.200	2.730	2005	61
LAO KOŠAKI, MELJE	14	1.360	1.720	2.130	1920	60

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Po obdobju razmeroma zmerno rasti od leta 2015, smo bili leta 2022 priča rekordni rasti cen stanovanj v Mariboru. Srednja cena rabljenega stanovanja je bila v primerjavi z letom prej višja za četrtno in je presegla mejo 2.000 €/m². Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po cenah od 1.650 do 2.300 €/m², pri čemer je bilo srednje leto zgraditve prodanega stanovanja 1967, srednja uporabna površina pa 50 kvadratnih metrov.

Najvišje cene so bile dosežene na območju »**Studenci, Limbuš, Pekre**«, kjer je srednja cena dosegla mejo 2.200 €/m², prodajala pa so v povprečju novejša in za odtenek večja stanovanja kot na drugih območjih Maribora. Večina stanovanj se je tu lani prodala po ceni med 1.600 in 2.700 €/m². Na tem območju je bila zabeležena tudi prodaja najdražje novogradnje. V manjšem bloku je bilo prodano stanovanje s 56 m² uporabne površine za dobrih 4.000 €/m².

Lani najdražje rabljeno stanovanje je bilo prodano na območju »**Tezno, Pobrežje, Brezje, Zrkovci**«, kjer je cena za garsonjero s 33 m² uporabne površine v novejši večstanovanjski zgradbi znašala 3.600 €/m². Najvišjo pogodbeno ceno pa je doseglo novejšo stanovanje v centru mesta, velikosti 184 m², z večjo teraso, ki je bilo prodano za 600.000 €.

Daleč največ prodaj stanovanj je bilo lani opravljenih na območjih »**Tabor, Nova vas**«, kjer se je večina stanovanj prodala po cenah od 1.700 do 2.300 €/m². Srednja uporabna površina je bila 50 kvadratnih metrov, prodana stanovanja pa so bila v povprečju 5 let mlajša mariborskega povprečja.

Najnižje so bile cene stanovanj na območju »**Košaki, Melje**«, kjer je bilo prodaj razmeroma malo, prodajala pa so se starejša ter večja stanovanja. Večina je bila prodana po cenah od 1.300 do 2.100 €/m².

Preglednica 19: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Maribor, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO MARIBOR	143	122.000	174.000	222.000	1968	173	550
LAO TEZNO, POBREŽJE, BREZJE, ZRKOVCI	59	120.000	150.000	205.000	1967	152	540
LAO STUDENCI, LIMBUŠ, PEKRE	47	108.000	165.000	234.000	1976	177	500
LAO TABOR, NOVA VAS	16	154.000	183.000	213.000	1961	204	490
LAO KOŠAKI, MELJE	11	125.000	200.000	228.000	1965	201	790
LAO MARIBOR CENTER	10	285.000	345.000	390.000	1961	213	540

STANOVANJSKE HIŠE

V lanskem letu je srednja cena stanovanjske hiše v Mariboru znašala 222 tisoč evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1968, srednja velikost hiše 173 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 550 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej se je srednja cena prodanih hiš zvišala za dobrih 20 tisoč evrov. V povprečju so se prodajale za dve leti starejše hiše, z malo večjim pripadajočim zemljiščem, medtem ko se povprečna velikost prodanih hiš ni spremenila.

Tako kot v preteklih letih, so se tudi lani najdražje hiše prodajale na območju »**Maribor Center**«, kjer je srednja cena hiše znašala 390 tisoč evrov, prodajale pa so se tudi največje in najstarejše hiše. Tu je bila evidentirana tudi najdražja prodaja. Za 930 tisoč evrov je bila prodana modernejša, leta 2009 zgrajena hiša, s površino 290 kvadratnih metrov in okoli 300 kvadratnimi metri zemljišča.

Po ravni cen je odstopalo še območje »**Košaki, Melje**«, kjer se je večina hiš, ob sicer manjšem številu prodaj, prodala po ceni od 125.000 do 228.000 evrov. Na ostalih območjih Maribora cene hiš niso bistveno odstopale od povprečja. Večina hiše se je prodala po cenah od 120.000 do 220.000 evrov. Še najcenejše so bile hiše na območju »**Tezno, Pobrežje, Brezje, Zrkovci**«, kjer je srednja cena hiše znašala 150.000 evrov.

Opis regije

Podravska regija obsega 10,7 % slovenskega ozemlja s 16 % prebivalstva in vključuje območje 41 občin. Delovno aktivnega prebivalstva je 101.371, kar predstavlja 14,22 % vsega delovno aktivnega prebivalstva v Sloveniji. Ustvarja 13 % BDP in je peti najnižji na prebivalca v Sloveniji, neto plača na zaposlenega pa je nižja od slovenskega povprečja za 8 %.

Maribor je s približno 100.000 prebivalci drugo največje mesto v Sloveniji. Je neformalna prestolnica Slovenske Štajerske in vse severovzhodne Slovenije ter sedež Mestne občine Maribor. Velja za gospodarsko, finančno, upravno, izobraževalno, kulturno, zdravstveno, trgovsko in turistično središče celotne SV Slovenije. Maribor je središče Podravske statistične regije in tudi vzhodne kohezijske regije.

3.0. IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

Cenitev je opravljena po ogledu na licu mesta dne 19/07-2023 in ugotovitvah na licu mesta v prisotnosti g. Bogdana PODGAJSKEGA.

Predmet vrednotenja so lastninske pravice na nepremičnini, ki v naravi predstavlja:

- STANOVANJE DEL STAVBE ŠTEV. 1 v VEČSTANOVANJSKI STAVBI ŠTEV. 532 K.O. 655 MELJE na naslovu Meljska cesta 70, 2000 MARIBOR /ID ZNAK: del stavbe 655-532-1/ v lasti dolžnika do 1/4

Tržno vrednost predmetne nepremičnine se ugotavlja na dan 20/07-2023.

3.1. ANALIZA SOSESKE

Ocenjevana nepremičnina je locirana v predelu mestne četrti CENTER v mestu Maribor ob Meljski cesti.

Melje je vzhodni del mariborske mestne četrti Center.

Melje je kot naselje nastalo zunaj mestnih mej srednjeveškega Maribora. Nastalo je med vznožjem Meljskega hriba in okljukom reke Drave. S širjenjem novoveškega mesta Maribor proti vzhodu, je Melje postalo najprej njegovo predmestje, pozneje pa je tudi formalno postalo del Mestne občine Maribor, in sicer kot t. i. Meljsko predmestje.

V 19. stoletju in začetku 20. stoletja je Melje postalo glavno središče mariborske industrije. Med svetovnima vojnima je bilo glavno središče mariborske tekstilne industrije, ki je dajala zaposlitev številnim delavcem iz okoliških občin (Študenti, Pobrežje, Košaki itd.). Po drugi svetovni vojni je bila v Melju ena od treh velikih mariborskih industrijskih con (ob industrijskih conah Tezno in Študenti).

Danes je Melje še vedno sedež številnih večjih mariborskih industrijskih obratov (Mariborska livarna Maribor, Henkel Slovenija, TMI Košaki idr.), čeprav se je po osamosvojitvi občutno povečal tudi delež trgovine in storitvenih dejavnosti.

Jez na Dravi v Melju je bil zgrajen leta 1968 za odvod vode v kanal HE Zlatoličje. Jez v Melju je močno dvignil gladino Drave v mestu, zato je bilo tudi potrebno urediti vzdržljiv nasip, kajti velik del Melja je pod rečno gladino. V stari strugi Drave za zapornicami v Melju se količina vode uravnava na biološki minimum.

Mestna četrt Center je del Mestne občine Maribor in obsega naslednja območja: Meljski hrib, Center mesta, Za tremi ribniki, Za Kalvarijo, Vinarje

Mestna četrt meji na vzhodu meji na KS Malečnik, na severu na MČ Ivan Cankar, na zahodu na MČ Koroška vrata, na severozahodu na KS Kamnica, na skrajnem severnem delu na občino Kungota in na jugu na reko Dravo.

Mestno četrt razdelimo lahko na tri različne dele:

Na vzhodni del kamor spada Melje s svojo industrijo in v ozadju Meljski hrib po katerem se med vinogradi vijejo vinske ceste, ob katerih so posejani vinotoči in turistične kmetije, ki vabijo goste s svojimi domačimi jedmi in domačo vinsko kapljico.

- Osrednji del, s starim mestnim jedrom, in sedežem večine ustanov: kulturnih, občinskih, finančnih, zastopane pa so tudi trgovska, obrtna, gostinska in turistična dejavnost.
- Severozahodni del, ki ga od centra ločujeta mestni park in Mestni vrh, pa so naselja Za tremi ribniki, Za Kalvarijo ter Vinarje, kjer prav tako potekajo vinske ceste ob njih pa stojijo vinotoči in turistične kmetije s svojo domačo kulinariko.

Iz teh naselij vodijo sprehajalne poti do bližnjih vrhov: Kalvarijo, Mestni vrh in Piramido. V Mestno četrt Center prihaja vsak dan na delo veliko število ljudi, tudi iz okoliških občin.

Predšolski otroci obiskujejo Vrtec Ivana Glinška, šoloobvezni otroci pa obiskujejo OŠ Bojana Illica.

Dijaki imajo možnost izobraževanja na naslednjih srednjih šolah:

- I. gimnazija,
- Srednja trgovska šola Maribor,
- Srednja šola za gostinstvo in turizem Maribor,
- Konservatorij za glasbo in balet Maribor.

Na območju mestne četrti se nahaja Pravna fakulteta Maribor.

Izobraževalnim procesom sta namenjeni tudi:

- Univerza v Mariboru,
- Univerzitetna knjižnica Maribor,
- Mariborska knjižnica.

Maribor je po velikosti drugo slovensko mesto. Je gospodarsko in kulturno središče severovzhodne Slovenije. Njegov položaj v presečišču prometnih poti iz srednje v jugovzhodno Evropo ter iz zahodne srednje Evrope v Panonsko nižino mu je odmerjal dokajšnjo vlogo že v preteklosti, odmerja mu jo danes in mu jo bo bržčas še bolj v prihodnosti. Ker leži le osemnajst kilometrov od državne meje z Avstrijo, predstavlja prag v našo državo, pa tudi na Balkan.

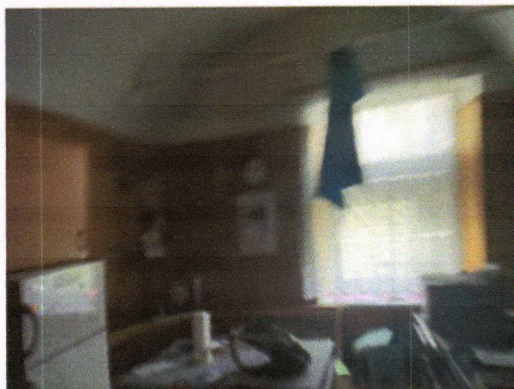
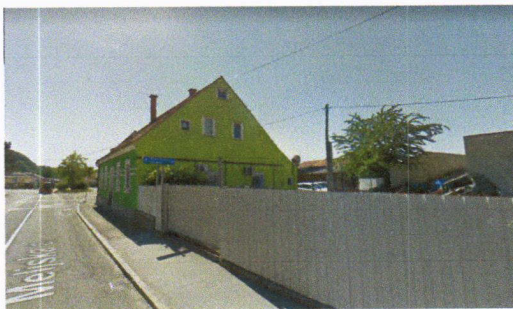
LOKACIJA OBJEKTA VIR: GURS; GOOGLE MAPS



3.2. PRAVICE IN PRAVNA DEJSTVA

Na nepremičnini ID ZNAK: del stavbe 655-532-1, je izvedena vknjižba etažne lastnine na osebo Bogdan PODGAJSKI, Obala 128, 6320 POROROŽ, 1/1. Na navedeni nepremičnini je vknjiženo več hipotek in zaznamba izvršbe.

4.0. OPIS NEPREMIČNINE





- STANOVANJE DEL STAVBE ŠTEV. 1 v VEČSTANOVANJSKI STAVBI ŠTEV. 532 K.O. 655 MELJE na naslovu Meljska cesta 70, 2000 MARIBOR /ID ZNAK: del stavbe 655-532-1/

Stanovanje štev. 1, ki je predmet cenitve se nahaja v pritličju stanovanjskega objekta z štirimi stanovanjskimi enotami, štev. stavbe, K.O. 655 MELJE ob Meljski cesti v MARIBORU znotraj MČ CENTER v MARIBORU. Dostop do objekta je iz asfaltirane ulice skozi naselje. Vhod v stanovanje je preko skupnega hodnika v pritličju. Objekt je bil izgrajen leta 1890, leta 1980 je bila obnovljena streha in leta 2000 menjana okna stanovanja. Dostop do stanovanja je preko skupnega hodnika iz nivoja pritličja. Stanovanje tvorijo naslednji prostori: kuhinja, soba in kopalnica z WC jem. Objekt je etažnosti K+P+M. Temelji objekta so pasovni betonski. Stavba je v svoji zasnovi zidane opečne gradnje, fasada je teranova omet. Stropna konstrukcija je delno obokana in delno lesena tramovna. Streha je dvokapnica brez izdelanih kleparskih izdelkov. Ostrešje je lesena simetrična dvokapnica, krita z opečno kritino. Stene so ometane in pleskane. Stropi so pretežno obloženi z lesno oblogo. Finalni tlak v bivalnih prostorih so keramične ploščice v kopalnici in pvc talna obloga v ostalih prostorih brez toplotne izolacije, dotrajani. Okna so pvc izvedbe, zasteklena s TERMOPAN zasteklitvijo. Notranja vrata so lesena. Ogrevanje stanovanja je lokalno in ogrevanje sanitarne vode je preko el. grelca. Prezračevanje je naravno. Inštalacije so dotrajane.

IZRAČUN NETTO POVRŠIN

/je izveden na podlagi podatkov popisa nepremičnine po GURSu in preverjeni na licu mesta, upošteva SIST ISO 9836/:

UPORABNA POVRŠINA	43,90 m ²
NETO POVRŠINA SKUPAJ	53,30 m²

SPLOŠNE UGOTOVITVE

Stanovanje je nenaseljeno, slabo vzdrževani in potrebno celovite obnove.

4.0. VREDNOTENJE STANOVANJA

tč. 40. Načini in metode ocenjevanja vrednosti

tč 40.1 Za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah je mogoče uporabiti tri načine ocenjevanja vrednosti, opisane v MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

tč 40.2 Pri izbiri načina in metode mora ocenjevalec vrednosti poleg zahtev tega standarda upoštevati še zahteve iz MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti vključno z odstavkoma 10.3 in 10.4.

4.1. TRŽNA ANALIZA KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJ NA OBMOČJU MELJA V MARIBORU

Značilnosti trga primerljivih nepremičnin na tem območju

Na osnovi podrobne analize trga, posameznih transakcij in oglasov na obravnavanem območju lahko zapišemo:

- Na področju realiziranih transakcije stanovanj na območju MELJA. po podatkih portala CGSCenilec v obdobju od 01/01-2020 do 19/07-2023 beležimo 25 transakcij, na prostem trgu, po ceni od 311,00 EUR/m² do 1.526,00 EUR/m².
- Na področju realiziranih transakcije stanovanj na območju MELJA. po podatkih portala TRGOSKOP v obdobju od 01/01-2020 do 19/07-2023 površine od 40,00 m² do 66,00 m² beležimo 7 transakcij, na prostem trgu, po ceni od 435,00 EUR/m² do 1.432,00 EUR/m².
- Na področju ponudbe prodaj stanovanj na območju MARIBORA po podatkih portala NEPREMIČNINE.net na dan 19-2023 beležimo 5 ponudb za prodajo stanovanj, po ceni od 1.335,00 EUR/m² do 2.955,00 EUR/m².
- Prikazane cene so odraz trenutnega stanja na tem trgu za primerljive nepremičnine.

4.2. VREDNOTENJE NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV

tč. 50. Način tržnih primerjav

50.1 Pravice na nepremičnini so običajno heterogene (tj. z različnimi značilnostmi). Celo če imajo zemljišče in objekti enake fizične značilnosti kot druge, ki se izmenjujejo na trgu, bodo različne njihove lokacije. Ne glede na razlike pa se za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah običajno uporablja način tržnih primerjav.

tč. 50.2 Da bi predmet ocenjevanja vrednosti lahko primerjali s ceno drugih pravic na nepremičninah, naj bi ocenjevalci vrednosti potrdili splošno sprejete in ustrezne enote primerjave, ki jih upoštevajo udeleženci trga, in to odvisno od vrste sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. Enote primerjave, ki se običajno uporabljajo, so med drugim:

a) cena na kvadratni meter objekta ali na hektar zemljišča,

b) cena na sobo,

c) cena na enoto proizvoda, npr. donosi pridelkov.

tč. 50.3 Enota primerjave je uporabna le, če je v vsaki analizi dosledno izbrana in uporabljena tako za nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo nepremičnino. Če je le mogoče, naj bi bila uporabljena enota primerjave taka, kot jo običajno uporabljajo udeleženci na zadevnem trgu.

tč. 50.4 Pri vseh primerljivih podatkih o cenah si v postopku ocenjevanja vrednosti lahko pomagamo s primerjavo različnih značilnosti nepremičnine in posla, iz katerega izhajajo podatki, z nepremičnino, katere vrednost se ocenjuje. V skladu z odstavkom 30.8, MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti bi bilo treba upoštevati v nadaljevanju navedene razlike. Posebne razlike, ki bi jih morali upoštevati pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah, so med drugim razlike med: Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 82 Standardi sredstev – MSOV 400 Pravice na nepremičninah

a) vrsto pravice, za katero smo dobili podatke o ceni, in vrsto pravico, katere vrednost se ocenjuje;

b) različnimi lokacijami,

c) kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov;

d) dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino;

e) okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti;

f) datumom veljavnosti dobljenega podatka o ceni in datumom ocenjevanja vrednosti;

g) tržnimi pogoji v času zadevnih poslov in kako so se razlikovali od pogojev na datum ocenjevanja vrednosti.

PRIMERLJIVE PRODAJE stanovanj na območju MELJA v Mariboru po portalu TRGOSKOP za pravne posle za stanovanja površine od 40,00 m² do 60,00 m² realizirane v obdobju od 01/01-2020 do 19/07-2023: 650614; 503002; 522181;

1. Posel 650614

Podatki o poslu

ID posla 650614
Vrsta posla Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe 14.04.2022
Pogodbena bruto vrednost 60.000 €
Pogodbena neto vrednost 60.000 €
Stopnja DDV DDV ni bil obračunan

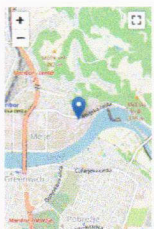
Vsebinska posla

Nepremičnina	Pogodbena površina
655-552-32 - Meljska cesta 74, Maribor Tehnični ali pomožni prostori, površina 3,00 m ²	3,00 m ²
655-552-16 - Meljska cesta 74, Maribor Stanovanje, površina 3,00 m ²	3,00 m ²
655-552-6 - Meljska cesta 74, Maribor Stanovanje, površina 8,00 m ²	8,00 m ²
655-552-4 - Meljska cesta 74, Maribor Stanovanje, površina 46,00 m ²	46,00 m ²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 10.07.2023

Ortofoto posnetek Lokacija

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO



2. Posel 503002

Podatki o poslu

ID posla 503002
Vrsta posla Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe 20.07.2020
Pogodbena bruto vrednost 41.000 €

Pogodbena neto vrednost 41.000 €
Stopnja DDV DDV ni bil obračunan
Vsebina posla

Nepremičnina Pogodbena površina

[655-470-4](#) - Predilniška ulica 1, Maribor 51,00 m²
Stanovanje, površina 51,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 10.07.2023

Ortofoto posnetek Lokacija

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO



3. Posel 522181

Podatki o poslu

ID posla 522181
Vrsta posla Prodaja na prostem trgu
Datum sklenitve pogodbe 28.10.2020
Pogodbena bruto vrednost 20.000 €
Pogodbena neto vrednost 20.000 €
Stopnja DDV DDV ni bil obračunan
Vsebina posla

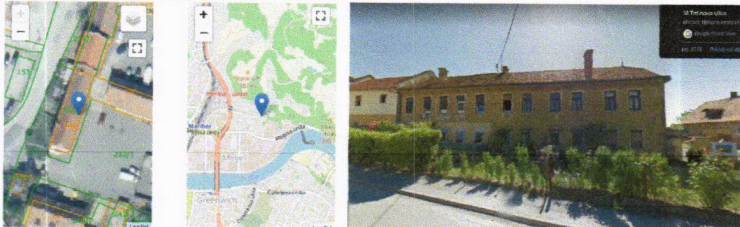
Nepremičnina Pogodbena površina

[655-188-8](#) - Trdinova ulica 18, Maribor 46,00 m²
Stanovanje, površina 46,00 m²

Vir podatkov ETN, analiza ARVIO, pridobljeno dne 10.07.2023

Ortofoto posnetek Lokacija

Vir podatkov GURS, analiza ARVIO



PRILAGODITVE - stanovanje

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

- Obseg pravic na nepremičnini: prilagodimo, v kolikor bi katera nepremičnina imela odstopanja od vrednosti za celoten sveženj nepremičninskih pravic, ker pa gre v vseh primerih za transakcije z vsemi pravicami na nepremičninah, prilagoditev ne izvedemo.
- Davek: pri oceni vrednosti podajamo zneske v sistemu DPN, torej z že predhodno upoštevanim DDV. Vse transakcije so v sistemu DPN, zato prilagoditve niso potrebne.
- Prodajni pogoji: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnih prodajnih pogojev imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri prodajnih pogojih, saj so bile prodane na prosto konkurenčnem trgu.
- Vrsta transakcije: ker gre pri primerljivih transakcijah za dejansko izvršene transakcije, prilagoditev ne izvedemo.
- Pogoji financiranja: izvedemo prilagoditev, v kolikor bi lahko katera transakcija zaradi specifičnega financiranja imela drugačno vrednost, ko bi jo dosegla na splošnem trgu. Pri izvedbi prilagoditev nam ni znano, da bi pri primerljivih transakcijah prišlo do posebnosti pri financiranju nepremičnin.
- Časovna korekcija: primerljive transakcije so realizirane transakcije, ki so bile izvedene v letu 2020 in 2022, kar ne predstavlja primerljivo časovno obdobje. Prilagoditve so potrebne.
- Lokacija v regiji in naselju: nepremičnine so locirane v primerljivem regionalnem območju in naselju, zato prilagoditve niso potrebne.
- Velikost stanovanja: prilagoditve zaradi velikosti stanovanja nismo izvedli, ker gre za primerljive površine
- Razmerje UP/NTP; prilagoditve opravimo
- Lega stanovanja izvedemo prilagoditve zaradi različnih leg stanovanja v objektih in jih opravimo

• Kvaliteta in vzdrževanost stanovanja: prilagoditve izvedemo, ker gre za stanovanja, ki so različne kvalitete gradnje in opremljenosti kot nivoja vzdrževanja.

	MB, Meljska c. 74	MB, Predilniška ul. 1	I	MB, Trdinova u. 18
	60.000,00	41.000,00		20.000,00
CENA EUR/m2	1.000,00	803,92		434,78
Vir podatka	CGSCenilec	CGSCenilec		CGSCenilec
	Pril.		Pril.	Pril.
Datum transakcije	14.04.2022	0%	20.07.2020	10%
Obseg pravic	celotni	0%	celotni	0%
Vir podatka	TRGOSKOP	0%	TRGOSKOP	0%
Lokacija v regiji	enaka	0%	enaka	0%
Lokacija v naselju	enaka	0%	enaka	0%
Velikost prost.	60,00	0%	51,00	0%
Starost objekta	1870	0%	1980	5%
Razmerje upor. p./neto p.	enako	0%	enako	0%
Lega prostorov	mansarda	0%	I. nadstropje	0%
Kvaliteta prostorov	boljša	-8%	boljša	-5%
Vzdrževanost prost.	boljša	-5%	boljša	-5%
Končna prilagoditev		13%		5%
INDIKACIJA VREDN.	870,00		844,12	
PONDER	0,40		0,30	
POND. VREDNOST	18.548,40		13.497,44	

SKUPNA VREDNOST 39.971,32

OCENJUJEM, DA ZNAŠA TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV 39.971,32 EUR

4.3. SKLEPNA OCENA VREDNOSTI Z UTEMELJITVIJO

Predmet vrednotenja je tržna vrednost lastninskih pravic na STANOVANJU DEL STAVBE ŠTEV. 1 v VEČSTANOVANJSKI STAVBI ŠTEV. 532 K.O. 655 MELJE na naslovu Meljska cesta 70, 2000 MARIBOR /ID ZNAK: del stavbe 655-532-1/

V obravnavanem primeru se odločimo, da kot osnovo za vrednotenje ocenimo tržno vrednost, ki je v skladu z opredelitvijo pojmov (MSOV 2022) definirana kot 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 in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 13/07-2023, ki predstavlja tudi datum ocenjevanja. Zaradi razpoložljivosti in kvalitete podatkov ter zaradi specifičnosti obravnavane nepremičnine smo uporabili način tržnih primerjav.

Na donosu zasnovan način: ni uporabljen
 Nabavnovrednostni način: ni uporabljen
 Način tržnih primerjav: 39.971,32 EUR

4.4. SKLEPNA OCENA VREDNOSTI Z UTEMELJITVIJO

Z upoštevanjem navedenih prikazov, opisov, analiz, sklepov in morebitnih omejevalnih okoliščin, ki so opisane v priloženem poročilu ocenjujem, da je skupna tržna vrednost ocenjevanih nepremičnin v skladu z MSOV 2022, MSOV 400 – Pravice na nepremičninah za namen izvršbe na datum cinitve. 20/07-2023

40.000,00 EUR
 štiridesettisoč 00/100

4.5. TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE V DELEŽU ¼

10.000,00 EUR
desettisoč 00/100

Slov. Bistrica, 20/07-2023

Cenitev opravil:

Franc BUKOVEC, gradb.ing., univ.dipl.oec.

Sodni cenilec gradbene strokme
Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica

