



VS0147161781

CENITEV

PREDMET CENITVE:

Stanovanjska hiša, Ob Gozdu 19, 8290 Sevnica

ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI:

posamezni del št. 1 v stavbi št. 993 na parc.št. 424/28, k.o. 1379 Sevnica



LASTNIK: MIRANDA ZAKŠEK, Ob Gozdu 19, 8290 Sevnica do 1/2

NAROČNIK CENITVE:

OKRAJNO SODIŠČE V SEVNICI (SKLEP Opr.št. 0501 I 32/2023)

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNIN: na dan 19.07.2023 : 88.082.00 EUR

Od tega Miranda Zakšek na parc.št. 424/28 do 1/2 : 44.041.00 EUR

Sevnica, 19.07.2023



Cenilec za gradbeništvo:
Miran Tomšič, univ.gradb.inž.

OKRAJNO SODIŠČE V SEVNICI
Prejeto neposredno po pošti (navadno-priporočeno) 27-07-2023
Čeno)
Izvodih z (s) prilogami.
Poslano po pošti priporočeno na recepis dne
št. R
Pisanje je taksirano s EUR - pisanje prejeto brez takse.
Čete vrednosti (denar, taksne vrednotnice in Podpis pristojne sodne osebe)

VSEBINA:

<u>A.A. SPLOŠNO.....</u>	<u>3</u>
<u>C.B. ZEMLJIŠKOKNJŽNI PODATKI.....</u>	<u>4</u>
<u>D.C. LOKACIJA.....</u>	<u>4</u>
<u>F.D. TEHNIČNI OPIS NEPREMIČNINE.....</u>	<u>5</u>
<u>G.E. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI.....</u>	<u>5</u>
<u>H.G. SPLOŠNI PODATKI O PRODAJI NEPREMIČNINE.....</u>	<u>8</u>

A. SPLOŠNO

Namen ocenjevanja vrednosti nepremičnine in povod zanj je ugotovitev vrednosti na dan 109.07.2023.

Ogled stanovanjske hiše sem opravil na kraju samem dne 19.07.2023 ob 10.00 uri.

Naročnik cenitve želi izvesti tržno vrednost predmetne nepremičnine na dan cenitve.

Cenilno mnenje je izdelano v celoti v skladu z Mednarodnim standardom ocenjevanja vrednosti 2013, ki jih sprejema Odbor za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti (International Valuation Standards Council, 1 King Street, LONDON, EC2V 8AU, United Kingdom, E-naslov: contact@ivsc.org).

Pri izdelavi cenilnega elaborata sem upošteval:

- SIST ISO 9836
- Stanje in izmero na licu mesta
- Zemljiškoknjižne podatke
- Kodeks članov združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev za gradbeno stroko (INFORMATOR št. 21)
- Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti, SIR, LJ 1999
- Poklicna etika ocenjevalcev vrednosti (Franc Koletnik – seminarsko gradivo MB 2000)
- Profesionalna morala cenilca (Jožef Murko, Vestnik št.2, MB 1997)
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 (Ur. list Republika Slovenija št.56/2001)

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanih v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nimam spodaj navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- 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 imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja;
- nihče mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti ni dajal pomembne strokovne pomoči;
-

IDENTIFIKACIJA IN STATUS CENILCA Miran Tomšič, univ.grad.inž., Florjanska c.44c, 8290 SEVNICA:

ODLOČBA MINISTRSTVA ZA PRAVOSODJE št. 165-04-333/00 z dne 06.04.2004 o imenovanju za sodnega cenilca za strokovno področje GRADBENIŠTVO – GRADBENIŠTVO SPLOŠNO

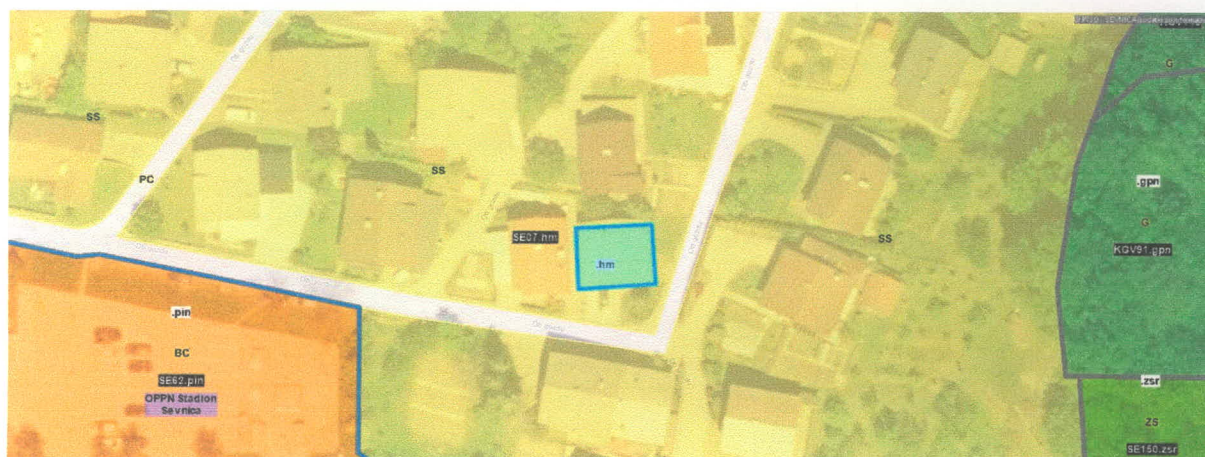
Opravljen izpit »Tržno vrednotenje 2003« na izpitnem roku 12. februar 2004 na MINISTRSTVU ZA PRAVOSODJE v Ljubljani.

LICENCA SICGRAS (Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko) št. GR 064 za opravljanje nalog izvedenca gradbene stroke in cenilca stvarnega premoženja-nepremičnine z dne 19.09.2015.

B. ZEMLJIŠKOKNJIŽNI PODATKI

Stanovanjska hiša, Ob Gozdu 19, 8290 Sevnica:

posamezni del št. 1 v stavbi št. 993 na parc.št. 424/28, k.o. 1379 Sevnica





Lastniki (imetniki):

MIRANDA ZAKŠEK, Ob Gozdu 19, 8290 Sevnica do 1/2

C. LOKACIJA

Lokacija nepremičnine je v stanovanjskem naselju .

Lokacija ima od komunalne opreme kolektivne rabe:

- cesto
- hydr. omrežje
- javno razsvetljavo
- odvodnjavanje
- parkirišče

Z individualno komunalno opremo je objekt opremljen z:

- vodovodom
- telefonom
- elektriko
- kanalizacijo
- KATV (optika)

D. TEHNIČNI OPIS NEPREMIČNINE

Stanovanjska hiša, Ob Gozdu 19, 8290 Sevnica:

Zasnova objekta je običajna s pritličjem in mansardo. Stavba je bila zgrajena leta 1993. Vhodna avla v običajni povprečni izvedbi z enim zunanjim dostopom. Povezava med pritličjem in mansardo je izvedena z notranjim stopniščem. Stavba ima urejeno parkiranje pred stavbo. Predmetni stanovanjski prostori – bivalna enota je locirana v pritličju in nadstropju.

Konstrukcija je masivna, protipotresna zgradba z armiranobetonskimi ploščami in masivnim stopniščem med etažami. Nosilne in predelne stene so zidane iz opeke NF format. Fasada pa je klasična z grobim in finim ometom. Strešna konstrukcija je lesena pokrita s opečno strešno kritino.

Obdelava in opremljenost predmetnega stanovanjskega prostora – stanovanja je klasična z lesenimi okni in zunanjimi vrati ter lesenimi notranjimi vrati. Tlaki so obdelani s ustrezno finalno oblogo in delno s betonom in s keramičnimi ploščicami v sanitarnih prostorih. Stene so fino ometane. Kleparski izdelki – žlebovi, vertikalne odtočne cevi ter obrobe so izdelani po tipskih detajlih iz pocinkane pločevine.

Instalacije: vodovod, elektrika, telefon, kanalizacija, in centr. ogrevanje.

Velikost površine je: 190.50 m²





E. IZRAČUN TRŽNE VREDNOSTI

Izsledki izbrane metode oziroma tehnike ocenjevanja vrednosti s kratko obrazložitvijo, zakaj je bila metoda uporabljena in z navedbo najpomembnejših podlag za izračunavanje:

1. METODA PRIMERLJIVIH PRODAJ

Za ocenjevanje tržne vrednosti nepremičnine sem uporabil tehniko pristopa primerljivih prodaj, ki se naslanja na prodaje podobnih nepremičnin v preteklosti. Pristop primerljivih prodaj je pripomoček za ocenjevanje vrednosti, s katerim ocenimo tržno vrednost obravnavane nepremičnine tako, da primerjamo pretekle prodaje (ali ponudbe) primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino. Ker obstajajo med vsako izmed primerljivih nepremičnin in obravnavano nepremičnino razlike, je potrebno opraviti prilagoditve oziroma popravke. Na ta način ugotovimo, kakšna bi bila verjetna ocenjena prodajna cena primerljive nepremičnine, če bi imela enake lastnosti kot obravnavana nepremičnina.

Glede na dejstvo, da se zadnje čase na tem območju prodajajo stanovanja in stanovanjske hiše, sem imel zadosti podatkov, da sem lahko analiziral dejanske tržne transakcije s nepremičninami in jih primerjal z obravnavano.

Za izračun sem upošteval tržne cene za primerljive stanovanjske prostore na območju Boštanja in Sevnice in sicer sem upošteval:

- $(443 + 454 + 336) / 3 = 411,00 \text{ EUR /m}^2$ tržna cena stanovanja – stanovanjske hiše na dan cenitve

tržna cena je ustrezno ugotovljena glede na primerljivo prodajo, ki je primerna za ocenjevanje vrednosti in sicer:

- stanovanjska hiša (ID 263464) na območju Sevnica - Boštanj na dan cenitve velikost $203,00 \text{ m}^2$ površine, vrednost $90.000,00 \text{ EUR}$ oziroma 443.00 EUR/m^2 (*CENILEC – Spletna aplikacija združenja SICGRAS za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin*)
- stanovanjska hiša (ID 535380) na območju Sevnica - Boštanj na dan cenitve velikost $88,00 \text{ m}^2$ površine, vrednost $40.000,00 \text{ EUR}$ oziroma 454.00 EUR/m^2 (*CENILEC – Spletna aplikacija združenja SICGRAS za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin*)
- stanovanjska hiša (ID 513024) na območju Sevnica - Boštanj na dan cenitve velikost $208,00 \text{ m}^2$ površine, vrednost $40000,00 \text{ EUR}$ oziroma 336.00 EUR/m^2 (*CENILEC – Spletna aplikacija združenja SICGRAS za pregledovanje in analiziranje trga nepremičnin*)

Tržna vrednost stanovanjske hiše (stanovanja) - Stanovanjska hiša,
Ob Gozdu 19, 8290 Sevnica,
na dan 19.07.2023

Določitev prilagoditve glede na primerjano nepremičnino na osnovi:

	pozitivnih in neg. predznakov	kumulativno
Starost	+ 2.5 %	1.025
Lokacija	+10 %	1,10
Funkcionalnost tlorisa	enako	1,00
Kvaliteta objekta	enako	1,00
Vzdrževanje	enako	1,00
<hr/>		
Prilagoditev	+12.5 %	1.125

Prilagoditve – kratka pojasnila:

Starost - osnova stavbe je bila zgrajena leta 1975 in obnovljena leta 1990 (– 2.50 %)

Prilagoditev na vrsto transakcije (primerljiva nepremičninska prodaja)..... faktor 1.00

$V = 190.50 \text{ m}^2 * 411,00 \text{ EUR /m}^2 * 1.125 * 1.00 = 88.082.00 \text{ EUR}_-$

Skupaj:

88.082.00 EUR

2. Stroškovni pristop, ki temelji na načelu, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Ko ocenimo vrednost zemljišča in nadomestitvene ali reprodukcijske stroške, še ocenimo stroške zmanjšanja vrednosti zaradi fizične obrabljenosti, funkcionalnih pomanjkljivosti in ekonomskega zastaranja ter upoštevamo lokacijo.

Za izračun sem upošteval tržne cene za primerljiv poslovne prostore in sicer sem upošteval:

- 1350,00 EUR/m² gradbena cena (gradbeno- obrt. dela) stanovanjskih prostorov - trgovine na dan cinitve
- 650,00 EUR/m² gradbena cena (gradbeno- obrt. dela) gospodarskih prostorov - skladišče na dan cinitve
- faktor 0,33 zmanjšanja vrednosti zaradi fizične obrabljenosti, funkcionalnih pomanjkljivosti in ekonomskega zastaranja z upoštevanjem lokacije

Tržna vrednost stanovanjskega prostora (stanovanjske hiše) - Stanovanjska hiša, Ob Gozdu 19, 8290 Sevnica na dan cinitve:

$$V = 190.50 * 1350 \text{ EUR } / \text{m}^2 * 0,33 = 84.867.00 \text{ EUR}_-$$

Skupaj:

84.867.00 EUR

Glede na rezultat izračuna upoštevam nižjo vrednost, ki je prikazana po pristopu primerljivih prodaj.

3. Metoda donosov

Nisem uporabil, ker ni primerna predvsem zaradi nizkih najemnin za podobne stanovanjske prostore na območju Sevnice(od 4,00 – 6,50 EUR/m² na mesec). Nekje na meji rentabilnosti so najemnine za garsonjere. Dejstvo je da so večja stanovanja, ki se oddajajo v najem v Sevnici v glavnem prazna. Tako da je z upoštevanjem teh podatkov vrednost večjih stanovanj ali poslovnih prostorov limitira proti nuli, kar je seveda nerealno.

3.2. TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V prvem polletju letošnjega leta so bile v Sloveniji na splošno cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč na najvišji ravni do sedaj. Še naprej pa je bil prisoten tudi trend njihove nadaljnje rasti.

3.2.1. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

Cene stanovanj so v prvi polovici letošnjega leta dosegle novo rekordno raven, tako da je srednja cena rabljenega stanovanja (mediana) v Sloveniji praktično dosegla mejo 2.000 €/m².

Preglednica 10: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
SLOVENIJA	3131	1.390	1.980	2.910	1975	53
LJUBLJANA	861	2.840	3.250	3.700	1973	53
MARIBOR	419	1.360	1.550	1.780	1967	52
OBALA	158	2.300	2.700	3.060	1972	56
CELJE	149	1.380	1.600	1.820	1971	52
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	145	2.170	2.500	2.810	1983	54
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	106	2.180	2.500	2.970	2004	58
KRANJ IN OKOLICA	92	2.260	2.520	2.760	1974	56

Primat najvišjih cen stanovanj ohranja **Ljubljana**. Srednja cena rabljenega stanovanja (mediana) v glavnem mestu je bila potem, ko je v drugi polovici leta 2020 prvič v zgodovini presegla 3.000 €/m², v prvi polovici letošnjega leta že krepko nad to mejo (3.250 €/m²). Večina stanovanj se je sicer prodala po ceni med 2.800 in 3.700 €/m². Po do sedaj evidentiranih podatkih je v letošnjem prvem polletju najvišjo relativno ceno, prek 7.200 evrov na kvadratni meter uporabne površine, doseglo stanovanje v novozgrajenem vila bloku na Viču. To stanovanje je bilo tudi absolutno najdražje, saj je kupec zanj skupaj s parkirnim prostorom odštél okoli 850.000 evrov. Relativno najdražje rabljeno stanovanje je bilo prodano v Centru za skoraj 6.800 €/m², absolutno najdražje pa za Bežigradom za 570.000 evrov.

Po ravni cen Ljubljani sledi **Obala**, kjer je bila v prvem polletju 2021 srednja cena rabljenega stanovanja 2.700 €/m². Cene stanovanj so bile v povprečju od 15 do 20 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Večina rabljenih stanovanj je bila prodana po ceni od 2.300 do 3.100 €/m². Najvišjo relativno ceno na območju Obale je dosegel trisobni apartma v Luciji, in sicer skoraj 5.300 €/m². Najvišjo absolutno ceno pa 140 kvadratnih metrov velik apartma v Portorožu, ki je bil prodan za 530.000 evrov.

Na račun ene najvišjih rasti cen v zadnjih letih, po cenah stanovanj sledi območje Kranja z ožjo okolico. Srednja cena rabljenega stanovanja je v **Kranju** v prvi polovici letošnjega leta presegla 2.500 €/m². Večina stanovanj je bila prodana po ceni med 2.250 in 2.800 €/m². Cene stanovanj so bile v povprečju od 20 do 25 odstotkov nižje kot v glavnem mestu. Najvišjo pogodbeno ceno (skoraj 220.000 evrov) je doseglo štirisobno, 40 let staro stanovanje, relativno najdražja pa je bila garsonjera v 50 let starem bloku, prodana za okoli 4.200 €/m².

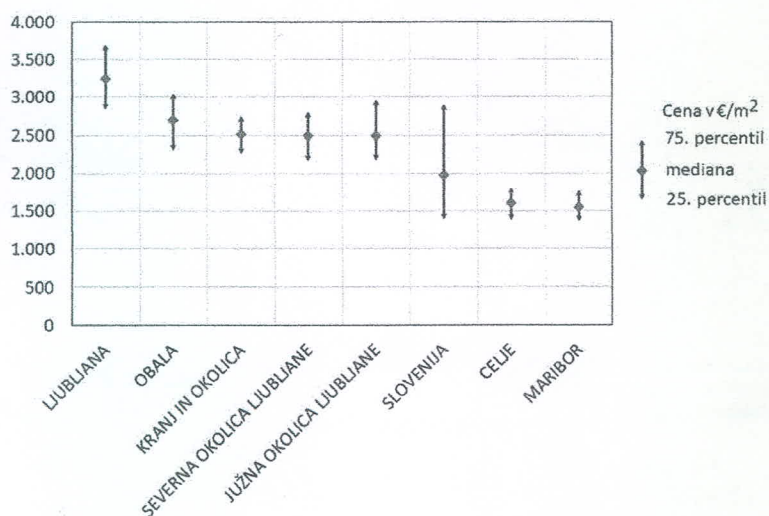
Podobne kot v Kranju so cene stanovanj tudi v večjih krajih v okolici Ljubljane. V **Severni in Južni okolici Ljubljane** (ki med drugim vključujeta Domžale, Kamnik, Medvode, Grosuplje, Vrhniko, Logatec...) je bila v prvi polovici letošnjega leta srednja cena rabljenega stanovanja enaka in je znašala 2.500 €/m². Večina stanovanj je bila prodana po ceni med 2.150 in 3.000 €/m². Najvišjo absolutno ceno na območju Severne okolice Ljubljane (280.000 evrov) je doseglo petsobno stanovanje v Trzinu, najvišjo relativno ceno (skoraj 4.500 €/m²) pa enosobno stanovanje v Domžalah. Najvišjo absolutno ceno na območju Južne okolice Ljubljane (350.000 evrov) je doseglo stanovanje na Lavrici, s 110-imi kvadratnimi metri uporabne površine in garažo, najvišjo relativno ceno pa dvosobno stanovanje v dvanajst let starem bloku, prav tako na Lavrici, ki je bilo prodano za okoli 4.100 €/m².

V **Mariboru in Celju** so cene stanovanj za okoli 20 odstotkov pod slovenskim povprečjem oziroma so več kot polovico nižje kot v Ljubljani. V prvem polletju 2021 je srednja cena rabljenega stanovanja v Mariboru znašala 1.550 €/m², v Celju pa 1.600 €/m². V obeh mestih se je večina stanovanj prodala po ceni med 1.350 in 1.800 €/m².

Najvišjo absolutno ceno (okoli 315.000 evrov) je v **Mariboru** doseglo stanovanje v središču mesta, s skoraj 140 kvadratnimi metri uporabne površine in garažo. Relativno najdražje je bilo skoraj 100 kvadratnih metrov veliko stanovanje na Taboru, ki je bilo prodano za 2.600 €/m².

V **Celju** so najvišje cene v prvi polovici letošnjega leta dosegala stanovanja v središču mesta. Najvišja absolutna cena je bila 230.000 evrov, in sicer za novo štirisobno stanovanje s parkirnimi prostori v stavbi. Najvišje relativne cene so dosegla nova stanovanja v novogradnji, ki so se prodala po cenah prek 2.900 €/m² za najmanjša stanovanja in okoli 2.700 €/m² za največja. Tudi rabljeno stanovanje je doseglo najvišjo relativno ceno v središču Celja, in sicer 2.700 €/m² za garsonjero v bloku iz šestdesetih let.

Slika 6: Kazalniki cen stanovanj, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021



3.2.2. Stanovanjske hiše

V prvem polletju 2021 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 115.000 evrov. V povprečju je bila prodana hiša velika 160 kvadratnih metrov in zgrajena pred skoraj petdesetimi leti, imela pa je več kot 700 kvadratnih metrov pripadajočega zemljišča.

Preglednica 11: Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1527	60.000	115.000	200.000	1974	156	720
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	108	156.000	208.000	260.000	1988	156	570
LJUBLJANA	93	260.000	315.000	401.000	1965	201	440
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	83	193.000	255.000	330.000	1976	220	540
MARIBOR	76	111.000	152.000	211.000	1972	174	480
OBALA	41	170.000	230.000	335.000	1976	162	460
KRANJ IN OKOLICA	33	197.000	226.000	259.000	1977	204	420
CELJE	23	124.000	160.000	195.000	1968	191	560

Opomba: Upoštevane so samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.

Tako kot stanovanja so tudi hiše v prvem polletju 2021 dosegale najvišje cene v **Ljubljani**. Srednja cena hiše v glavnem mestu je bila že občutno nad mejo 300.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni od 250.000 do 400.000 evrov. Najdražja hiša je bila prodana na Mirju za nekaj več kot milijon evrov.

V prvi polovici letošnjega leta je bila statistično po cenah hiš na drugem mestu za Ljubljano **Severna okolica Ljubljane**, kjer se je večina hiš prodala po ceni med 190.000 in 330.000 evrov, med obravnavanimi območji pa so se tu prodajale v povprečju največje hiše. Cene hiš so bile v povprečju za okoli 20 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Najdražja hiša, z okoli tri tisoč metri pripadajočega zemljišča, je bila prodana v bližini Vodice, po ceni malo prek 800.000 evrov.

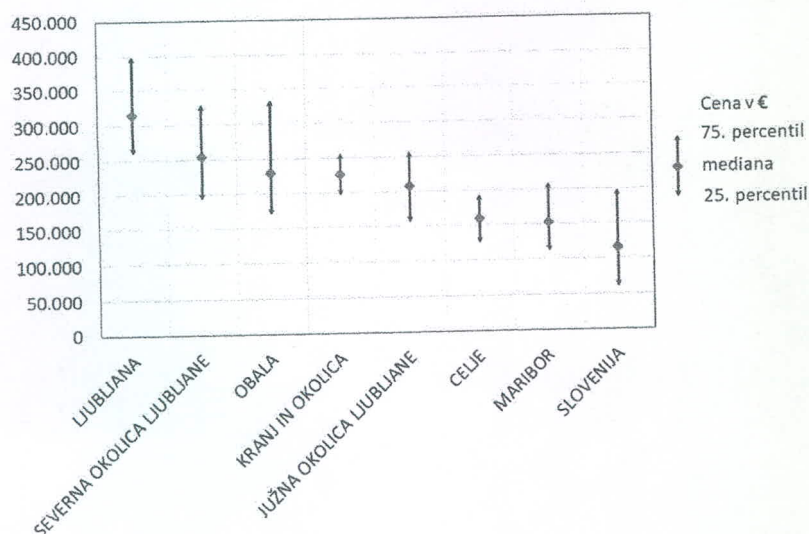
Na **Obali**, kjer se cene stanovanjskih hiš v obmorskih krajih praviloma lahko primerjajo z ljubljanskimi, se je večina hiš prodala po ceni od 170.000 do 340.000 evrov. Najdražja hiša na območju Obale je bila prodana v Portorožu za nekaj manj kot 1.100.000 evrov, kar je bila tudi najdražja do sedaj evidentirana prodaja hiše v prvi polovici leta 2021 v Sloveniji.

Po cenah hiš v prvi polovici leta je sledil **Kranj** z ožjo okolico, kjer se je večina hiš prodala po ceni od 195.000 do 260.000 evrov. Razpon cen je bil sicer tu med vsemi obravnavanimi območji najmanjši. Cene hiš so bile v povprečju za 25 do 30 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Najdražja hiša na v Kranju je bila prodana za okoli 380.000 evrov, in sicer na območju Stražišča.

Na območju **Južne okolice Ljubljane** se je večina hiš v prvi polovici letošnjega leta prodala po ceni od 155.000 do 260.000 evrov. Cene so bile v povprečju za 35 odstotkov nižje kot v Ljubljani. V povprečju so se tu prodajale hiše zgrajene pred 33-imi leti, kar je pomenilo daleč najnižjo starost prodanih hiš med vsemi obravnavanimi območji. Najdražja hiša na območju Južne okolice Ljubljane je bila prodana na Brezovici za okoli 460.000 evrov.

V Mariboru in Celju so bile cene hiš v prvem polletju letošnjega leta v povprečju za okoli 50 odstotkov nižje kot v Ljubljani. V **Mariboru** je bila večina hiš prodanih po ceni od 110.000 do 210.000 evrov, najdražja hiša pa je bila prodana na obrobju mesta pod Pohorjem za malo več kot pol milijona evrov. V Celju je bila večina hiš prodanih po ceni od 120.000 do 195.000 evrov, najdražja hiša pa je bila prodana na severnem robu mesta za skoraj 300.000 evrov.

Slika 7: Kazalniki cen stanovanjskih hiš, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021



3.2.3. Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Zaradi velike raznovrstnosti zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb glede na namen gradnje (družinska hiša, gradnja večstanovanjskih stavb), razvojno stopnjo in upravno-pravni status zemljišč (komunalna opremljenost in gradbeno dovoljenje) ter razmeroma majhno polletno število realiziranih prodaj, cene zazidljivih zemljišč po območjih precej nihajo, tako da so možne le grobe primerjave ravni in trendov cen med njimi. Podane cene in lastnosti prodanih zemljišč po analitičnih območjih so zato pretežno statistično informativne narave.

Preglednica 12: Cene in velikost prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1.363	26	48	99	830
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	137	48	68	90	820
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	111	108	135	169	710
LJUBLJANA	60	181	226	332	790
OBALA	46	89	127	174	900
KRANJ IN OKOLICA	39	110	127	142	660
MARIBOR	21	69	85	165	580

Opomba: Podatki za območje Celja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

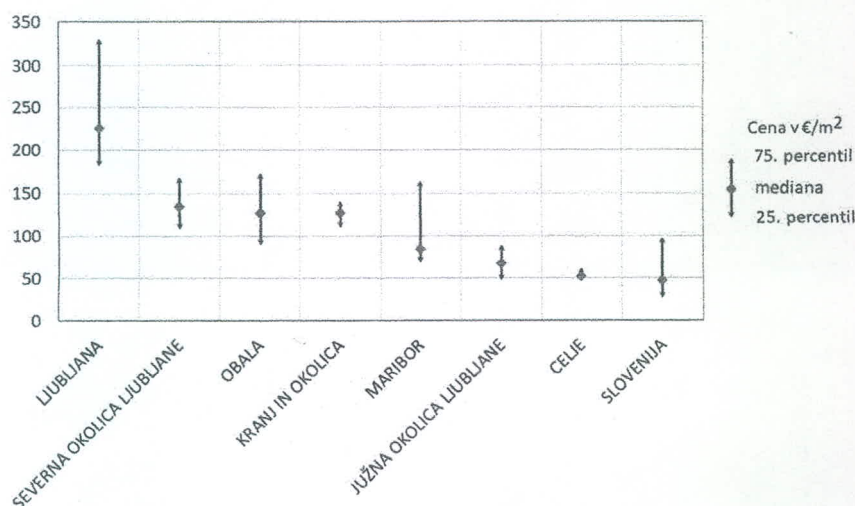
Razlike v cenah zazidljivih zemljišč po državi so velike oziroma še bistveno večje kot to velja za hiše. Močno je po višini cen zazidljivih zemljišč tudi v prvem polletju letošnjega leta izstopala **Ljubljana**, kjer se realizira tudi daleč največ prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb, ki so relativno najdražja. Največ pa je tudi prodaj starejših hiš s pripadajočim zemljiščem za nadomestno gradnjo manjših večstanovanjskih stavb.

Relativno najdražja zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb v prvi polovici letošnjega leta so bila prodana v Rožni dolini v Ljubljani, kjer sta se dve zemljišči, veliki okoli 600 kvadratnih metrov, prodali po ceni prek 900 €/m². Absolutno najdražje pa je bilo prodano zemljišče v Kopru, kjer je investicijsko podjetje za 2,7 hektara zemljišča odštelo skoraj 4,3 milijona evrov.

V prvem polletju 2021 so bile sicer cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v **Ljubljani** skoraj dvakrat višje kot v **Kranju** in na **Obali** ter približno 3-krat višje kot v **Mariboru**.

Realno po cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb Ljubljani tesno sledi Obala, kjer pa so se v prvi polovici leta, zaradi omejene ponudbe zemljišč na boljših lokacijah, pretežno prodajala relativno cenejša zemljišča v zaledju. Zazidljiva zemljišča ob morju sicer tradicionalno dosegajo še višje cene kot zemljišča v glavnem mestu.

Slika 8: Kazalniki cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2021



G. SPLOŠNI PODATKI O PRODAJI NEPREMIČNINE

Ocena običajnega časa potrebnega za prodajo tovrstne nepremičnine:

Min5 mesecev

Max.....10 mesecev

Ocena stroškov povezanih s prodajo: 1.900 EUR

Funkcionalnost nepremičnine: Visoka

Sevnica, 19.07.2023

Cenilec za gradbeništvo:
Tomšič Miran, univ.gradb.inž.

