

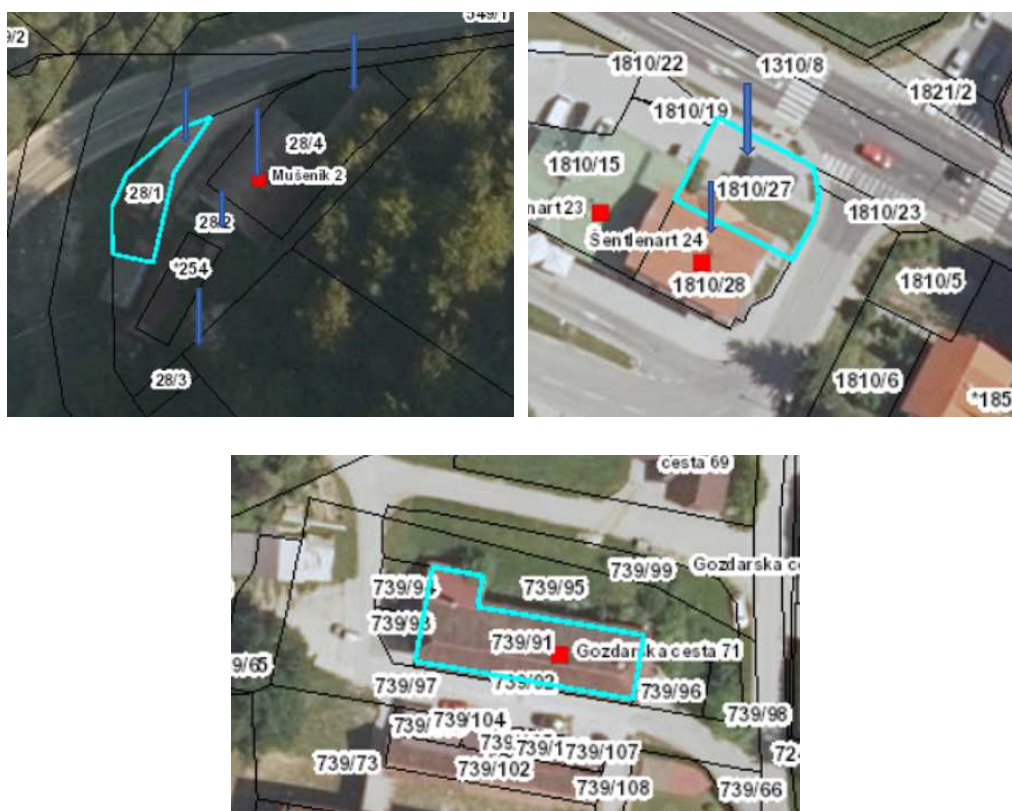
POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Nepremičnine

Lokacija 1 – ID znaki: 906 28/1, 906 28/2, 906 28/3, 906 28/4, 906 *254

Lokacija 2 – ID znaki: 863 1810/27, 863 1810/28

Lokacija 3 – ID znak: 864 739/91



ŠT. POROČILA	118/2021
NAROČNIK	Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, Kidričeva ulica 1, 2380 Slovenj Gradec
LASTNIKI	EKO JAREK d.o.o., Gozdarska cesta 188, 2382 Mislinja
UPORABNIK	Naročnik
DATUM CENITVE	02.11.2021
DATUM IZDELAVE	11.11.2021
DATUM OGLEDA	02.11.2021
OCENJEVALKA	Barbara Klugler, Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine

PREDMET	Ocena tržne vrednosti nepremičnine: Lokacija 1 – ID znaki: 906 28/1, 906 28/2, 906 28/3, 906 28/4, 906 *254 Lokacija 2 – ID znaki: 863 1810/27, 863 1810/28 Lokacija 3 – ID znak: 864 739/91
NASLOVI	Lokacija 1: Mušenik 2, Črna na Koroškem Lokacija 2: k.o. Šentilj pod Turjakom, Šentlenart 24, Mislinja Lokacija 3: Gozdarska cesta 71, Mislinja
NAROČNIK	Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu Kidričeva ulica 1 2380 Slovenj Gradec
ZADEVA	Opravična št. 0182 VL 67379/2017 in pristopljene
UPNIKI	ŠTAJER LES podjetje za trgovino in storitve d.o.o., Rogozniška cesta 25, Ptuj, ki ga zastopa ODVETNICA DAMJANA KRAUBERGER MIKOLIČ, Francetova cesta 7, Slovenj Gradec, ; LINDE VILIČAR trgovina in svetovanje d.o.o., Bukovžlak 65C, Celje, ki ga zastopa ODVETNIK DEJAN GUČEK, Kozje 141B, Kozje, ; REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 020, Ljubljana, ki ga zastopa DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 6, Maribor, ; STEMAT podjetje za trgovino in storitve, d.o.o., Mali Vrh 21Č, Globoko, ki ga zastopa ROŽMAN BRANKO - ODVETNIK, Černelčeva cesta 3A, Brežice, ; TO-MA PALETE, proizvodnja, odkup, prodaja, skladiščenje, transport ter distribucija lesene embalaže, d.o.o., Litijška cesta 261, Ljubljana - Dobrunje, ki ga zastopa TILEN TERLEP - ODVETNIK, Dolenjska cesta 240A, Ljubljana, ; ADK podjetje za proizvodnjo, trgovino, projektantske, inženiring storitve, turizem, gostinstvo in najeme d.o.o., Miklavška cesta 059, Hoče, ki ga zastopa MIHAELA KLAČINSKI - ODVETNICA, Partizanska cesta 13A, Maribor
DOLŽNIK	EKO JAREK, podjetje za gradbene, trgovske in druge storitve, d.o.o., Gozdarska cesta 188, Mislinja
OGLED	02.11.2021
DATUM OCENE VREDNOSTI	02.11.2021
MARIBOR, DNE:	11.11.2021

Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu
Kidričeva ulica 1
2380 Slovenj Gradec

Maribor, 11.11.2021

Zadeva: Spremno pismo

Spoštovani!

V skladu z dogovorom in vašim naročilom sem za vas izdelala poročilo o oceni vrednosti, v katerem sem ocenila vrednost pravic na nepremičnini, ki v naravi predstavlja naslednje nepremičnine:

Lokacija 1 – ID znaki: 906 28/1, 906 28/2, 906 28/3, 906 28/4, 906 *254 na naslovu
Mušenik 2, Črna na Koroškem

Lokacija 2 – ID znaki: 863 1810/27, 863 1810/28, Šentlenart 24, Mislinja.

Lokacija 3 – ID znak: 864 739/91 na naslovu Gozdarska cesta 71, Mislinja.

Namen cenitve je določitev *tržne vrednosti na dan cenitve* ob smiselni uporabi Mednarodnih načinov uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), in mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2020, v nadaljevanju MSOV).

Tržna vrednost je v skladu z opredelitvijo pojmov (MSOV) podana 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, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Pri oceni vrednosti sem preverila primernost uporabe vseh načinov vrednotenja nepremičninskih pravic v skladu z MSOV in se odločila uporabiti tiste, ki so najbolj ustrezni.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da je tržna vrednost vrednosti pravic na nepremičnini, ki je bila ocenjena na dan ocenjevanja:

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE

Nepremičnina	Naslov	Delež v lasti Eko jarek d.o.o.	Vrednost (€)
Lokacija 1	Mušenik 2, Črna na Koroškem	1/1	116.000,00
Lokacija 2	Šentlenart 24, Mislinja	58/100	56.260,00
Lokacija 3	Gozdarska cesta 71, Mislinja	1/1	80.000,00
VSE SKUPAJ			252.260,00

Barbara Klugler, mag.
Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine



KAZALO

1	IZHODIŠČA	5
2	IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA	8
2.1	SOSESKA, ZEMLJIŠČA, OBJEKTI.....	8
2.1.1.	LOKACIJA 1: MUŠENIK 2, ČRNA NA KOROŠKEM.....	8
2.1.2.	LOKACIJA 2: ŠENTLENART 24, MISLINJA.....	14
2.1.3.	LOKACIJA 3: GOZDARSKA C. 71, MISLINJA.....	17
2.4	PRAVNA IDENTIFIKACIJA.....	19
3	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	20
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN	22
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH	22
5.1	LOKACIJA 1: Mušenik 2, Črna na Koroškem.....	22
5.2	LOKACIJA 2: ŠENTLENART 24, MISLINJA.....	31
5.3	LOKACIJA 3: GOZDARSKA C. 71, MISLINJA.....	37
6	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI.....	40
7	SEZNAM VIROV.....	41
8	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	42
8.1	IZJAVA SKLADNO S SPS-2	42
8.2	IZJAVA SKLADNO Z MSOV	42
9	PRILOGE	43

1 IZHODIŠČA

Naročnik ocene vrednosti je Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu, Kidričeva ulica 1, 2380 Slovenj Gradec.

Lastniki obravnavanih nepremičnin so:

Lokacija 1 – ID znaki: 906 28/1, 906 28/2, 906 28/3, 906 28/4, 906 *254: EKO JAREK d.o.o., Gozdarska cesta 188, 2382 Mislinja v deležu do celote (1/1).

Lokacija 2 – ID znaki: 863 1810/27, 863 1810/28: EKO JAREK d.o.o., Gozdarska cesta 188, 2382 Mislinja v deležu do (58/100).

Lokacija 3 – ID znak: 864 739/91: EKO JAREK d.o.o., Gozdarska cesta 188, 2382 Mislinja v deležu do celote (1/1).

Predmet ocenjevanja vrednosti je nepremičnina, ki v naravi predstavlja naslednje nepremičnine:

Lokacija 1 – ID znaki: 906 28/1, 906 28/2, 906 28/3, 906 28/4, 906 *254 na naslovu
Mušenik 2, Črna na Koroškem

Lokacija 2 – ID znaki: 863 1810/27, 863 1810/28, Šentlenart 24, Mislinja.

Lokacija 3 – ID znak: 864 739/91 na naslovu Gozdarska cesta 71, Mislinja.

Namen ocenjevanja vrednosti: naročnik potrebuje ocenitev tržne vrednosti nepremičnine na dan cenitve.

Datumi ocenjevanja vrednosti

Datum ocenjevanja vrednosti: 02.11.2021

Datum sestave poročila: 11.11.2021

Datum ogleda: 02.11.2021

Vabljeni so bili:

- ODVETNICA DAMJANA KRAUBERGER MIKOLIČ, Francetova cesta 7, 2380 Slovenj Gradec
- ODVETNIK DEJAN GUČEK, Kozje 141B, 3260 Kozje
- DRŽAVNO ODVETNIŠTVO REPUBLIKE SLOVENIJE, Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 6, 2000 Maribor
- ROŽMAN BRANKO - ODVETNIK, Černelčeva cesta 003A, 8250 Brežice
- TILEN TERLEP - ODVETNIK, Dolenjska cesta 240A, 1000 Ljubljana
- MIHAELA KLAČINSKI - ODVETNICA, Partizanska cesta 013A, 2000 Maribor
- EKO JAREK, podjetje za gradbene, trgovske in druge storitve, d.o.o., Gozdarska cesta 188, 2382 Mislinja

Nihče od vabljenih se ogleda ni udeležil. Odvetnik Tilen Terlep in odvetnica Mihaela Klačinski sta me obvestila, da ju na ogled ne bo.

Opomba 1: Po navodila sodišča Slovenj Gradec nepremičnino ocenim samo na podlagi zunanjega ogleda. Po svoji lastni strokovni presoji in po navodilih stroke ter po Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti, sem opravila ogled zunanosti objekta ter popise, ki so bili mogoči. Ostale potrebne podatke povzamem po javno dostopni evidenci GURS in

zemljiškega katastra in prejšnji cenitvi ter cenitev izdelam brez ogleda notranjosti. Parcele natančno lociram s pomočjo satelitskih posnetkov.

Standardi vrednotenja: ocenjevanje vrednosti se bo izvajalo v skladu s sprejeto Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS št. 106/2010, 91/2012, 2/2015) in v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV, 400).

Podlaga vrednosti – vrsta vrednosti: za podlago vrednosti upoštevam tržno vrednost, ki je v točki 30.1 oziroma 30.2 Splošnega standarda 104 MSOV podana 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, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Premisa vrednosti: pri oceni predmetne nepremičnine je uporabljena premisa sedanje oziroma obstoječe uporabe nepremičnine (MSOV 104, točka 130 - 150.1).

Metode vrednotenja tržne vrednosti: pri vrednotenju se običajno uporablja najmanj enega izmed treh načinov k vrednotenju. Ti načini so način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način (Splošni standardi 105, MSOV). Cilj uporabe več kot enega načina vrednotenja je pridobiti z različnih zornih kotov podprto osnovo za oblikovanje cenitvenih sklepov.

Definicija nepremičnine: nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad ali pod njim. Sveženj pravic na nepremičninah predstavlja vse pravice, deleže in koristi, ki so povezani z lastništvom nepremičnine. Pravice so last tistega, ki je lastnik nepremičnine in so lahko vse ali posamezna med njimi predmet pravnega posla in hkrati predmet cenitve. Sveženj pravic na nepremičninah predstavlja skupek stvarnih pravic na nepremičnini, med katere spadajo: lastninska pravica (pravico do posesti, razpolaganja in izkoriščanja stvari), služnost (upravičenec lahko na stvari izvaja le nekatera lastninska upravičenja, lastnik je dolžan to trpeti, zato je njegova lastninska pravica omejena), zastavna pravica (pri nepremičninah se imenuje hipoteka, je oblika zavarovanja terjatve, pri kateri je dodatno jamstvo za izpolnitev obveznosti še vrednost zastavljene stvari), zemljiški dolg (je oblika zavarovanja terjatve v obliki prenosljivega vrednostnega papirja, katerega prinositelj lahko zahteva poplačilo obveznosti iz vrednosti nepremičnine (prenehanje obstoja 2013), stvarno breme in stavbna pravica (je omejena stvarna pravica na zemljišču, ki daje njenemu imetniku pravico da ima na, nad ali pod tujim zemljiščem zgrajen objekt in je časovno omejena). V obravnavanem primeru ocenjujem vrednost vseh pravic na nepremičninah.

Izvajalka: predmetno oceno vrednosti sem izdelala ocenjevalka vrednosti nepremičnin Barbara Klugler, Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine.¹

Pisno poročilo: predloženo poročilo je napisano v skladu s standardom 101 - 103 MSOV.

Splošni omejitveni pogoji in okoliščine: poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih splošnih predpostavk:

¹ Imenovana imam Potrdilo Ministrstva za pravosodje za opravljanje cenitev št. P-53/2015 za strokovno področje GRADBENIŠTVO in podpodročje NEPREMIČNINE in sem vpisana v imenik sodnih cenilcev.

- To poročilo je namenjeno naročniku.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalka ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Ocenjevalka nisem dolžna spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja.
- Plačilo za moj storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila.
- Lastništvo na nepremičnini sem povzela iz rednih izpiskov iz zemljiške knjige.
- Velja samo originalno podpisani izvodi cenitvenega poročila. 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. Izvajalka 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.

Predpostavke in posebne predpostavke: poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih predpostavk:

- Podatki, ki mi jih je posredoval naročnik, so upoštevani kot verodostojni in jih posebej ne preverjam.
- Predpostavljam, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebuje nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalka nisem kvalificirana, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.

Posebne predpostavke (sprejete predpostavke)

Posebna predpostavka je predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti. Posebne predpostavke se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka spremenjenih okoliščin na vrednost.

1.) Pandemija COVID -19

V tem cenilnem poročilu, glede na pandemijo COVID-19 ni bilo ugotovljenih nobenih posebnih predpostavk, ki bi neposredno vplivale na trenutno vrednotenje na datum ocene tržne vrednosti.

2.) Nihče od vabljenih se ogleda ni udeležil.

3.) V ceni ločeno ocenim vrednost posameznih lokacij.

Obseg dela: z naročnikom sem dogovorila naslednji obseg dela:

- Pregledala sem javno dostopne dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (izdelala sem pravno identifikacijo).
- Opravila sem ogled predmetne nepremičnine.

Zbrala, preverila, analizirala in uskladila sem:

- dejanske in primerljive podatke prodajah, ki so primerne za ocenjevanje obravnavane nepremičnine.
- Pred izvedbo ocene vrednosti sem opravila analizo trga nepremičnin. Preverila sem stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina.

2 IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

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

Lokacija 1 – ID znaki: 906 28/1, 906 28/2, 906 28/3, 906 28/4, 906 *254 na naslovu
Mušenik 2, Črna na Koroškem

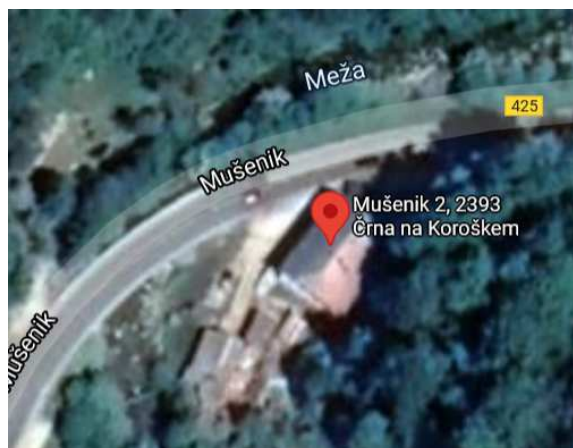
Lokacija 2 – ID znaki: 863 1810/27, 863 1810/28, Šentlenart 24, Mislinja.

Lokacija 3 – ID znak: 864 739/91 na naslovu Gozdarska cesta 71, Mislinja.

2.1 SOSESKA IN ZEMLJIŠČA

2.1.1. Lokacija 1: Mušenik 2, Črna na Koroškem

Ocenjevana nepremičnina je locirana v k.o. Črna. V okolici se nahajajo individualni stanovanjski in kmetijski objekti, kmetijske površine ter gozdne površine. Center Črne na Koroškem je oddaljen ca 2 km. Soseska je komunalno opremljena.

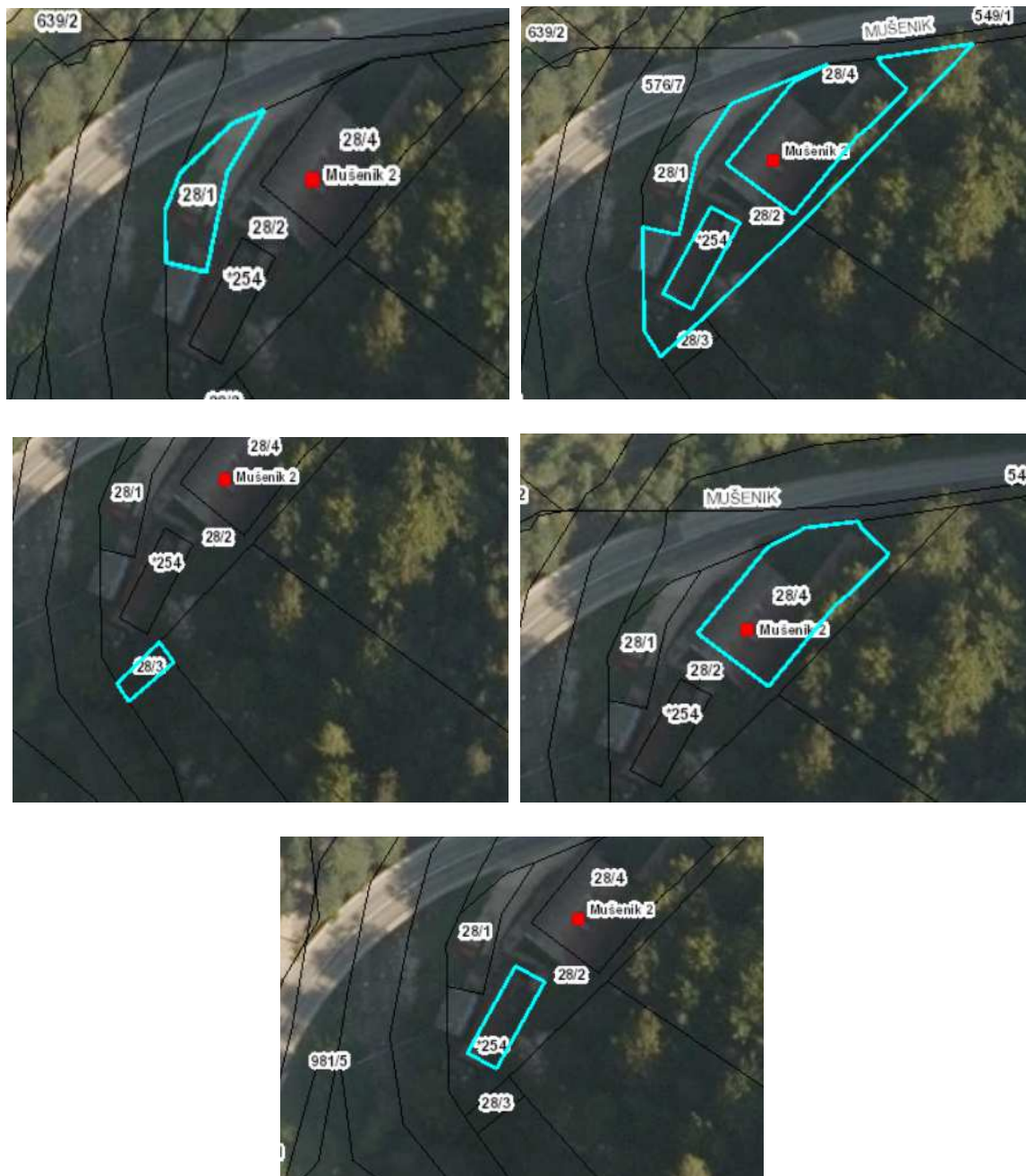


Slika: Makro in mikro lokacija obravnavane nepremičnine (Google maps, 2021)

ZEMLJIŠČE

Predmetno zemljišče predstavljajo parcele št. 28/1, 28/2, 28/3, 28/4 in *254 v k.o. Črna. Zemljišče je kot celota zaokroženo. Lokacija je komunalno opremljena (elektrika, vodovod,

cesta). Na zemljišču ni opaziti specifičnosti, ki bi kazale na geološke ali morfološke posebnosti.



Površina, dejanska in namenska raba zemljišča so povzeti po podatkih zemljiškega katastra (GURS, javni vpogled), Potrdila o namenski rabi, **ID znak** po izpisu iz zemljiške knjige.

ID znak	Št. parc.	Površina (m ²)
906 28/1	28/1	181,00
906 28/2	28/2	677,00
906 28/3	28/3	46,00
906 28/4	28/4	512,00
906 *254	*254	108,00
ZEMLJIŠČE SKUPAJ		1.524,00

OBJEKTI NA PARCELAH

- **Parc. št. 28/1**

OBJEKT ŠT 949 – pomožni kmetijski del stavbe – v naravi garaža

Objekt je v naravi lesena garaža, ki je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1993.

Vzdrževanje: Objekt ni vzdrževan in je v slabem stanju.

Površina: Neto tlorisna površina NTP 17,00 m²



Opomba: Objekt je brez gradbene vrednosti in ga v nadaljevanju ne cenim.

- **Parc. št. 28/2 in 28/4**

OBJEKT ŠT. 225 – pomožni kmetijski objekt

Objekt stoji delno na parceli 28/2 in delno na parceli 28/4. Je starejši zidan pomožni kmetijski objekt, ki je bil po podatkih GURS zgrajen leta 1700.

Objekt je pritličen.

Vzdrževanje: Objekt ni vzdrževan, je popolnoma dotrajan in ga je potrebno porušiti.

Neto tlorisna površina NTP 40,00 m²



Opomba: Objekt je brez gradbene vrednosti in ga v nadaljevanju ne cenim.

OBJEKT 231

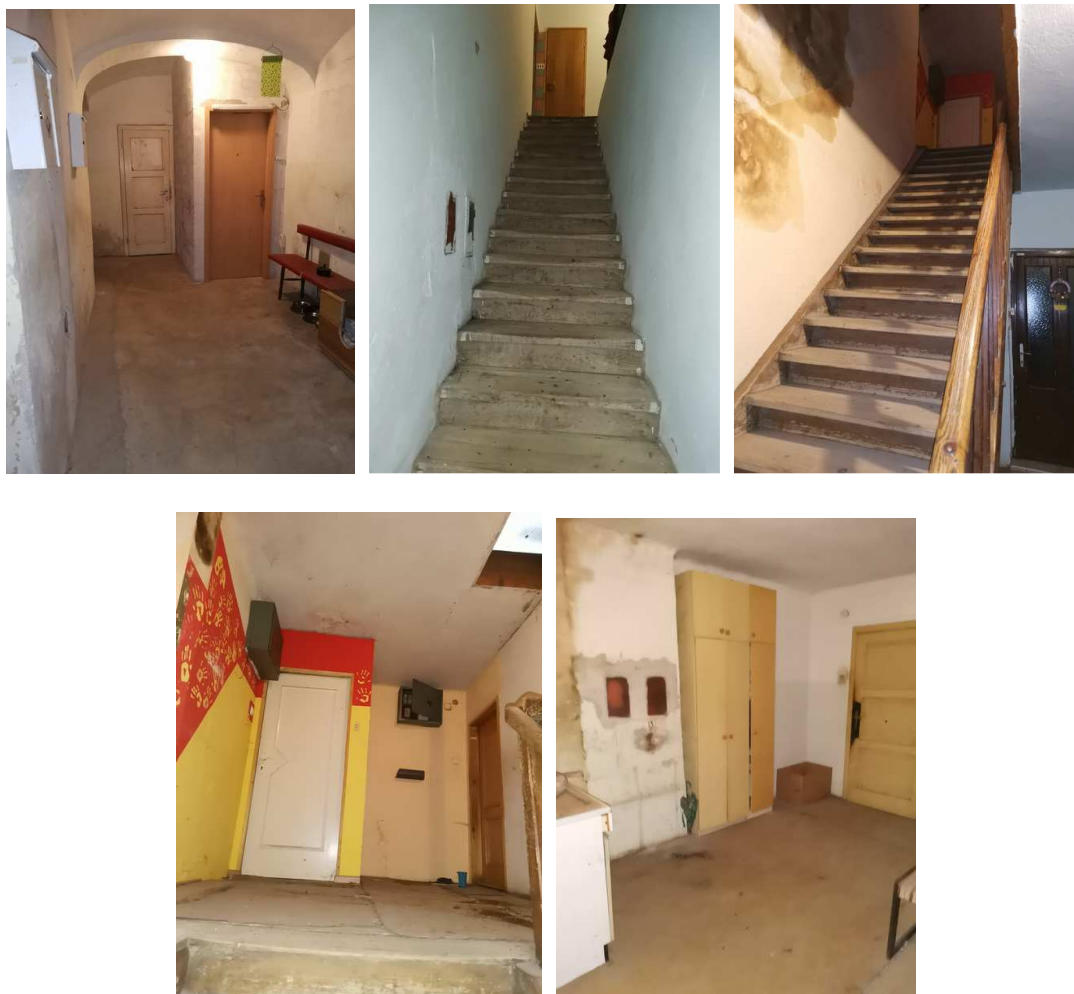
Objekt stoji delno na parceli 28/2 in delno na parceli 28/4. Je starejši stanovanjski objekt, ki je bil po podatkih GURS zgrajen leta 1700. V objektu je 10 stanovanj, od tega so tri v uporabi, ostala so prazna.

ZASNOVA OBJEKTA	
Tip objekta	Zidan objekt
Opis	Štirietazni objekt
Etažnost	K + P + 1 +M
KONSTRUKCIJA	
Tip konstrukcije	Zidan objekt
Obodne in nosilne stene	Zidane (kamen, opeka)
Predelne stene	Zidane
Stropna konstrukcija	Lesena
Streha	Dvokapna
Kritina	Opečna kritina
Kleparski izdelki	Pocinkana pločevina
Fasada	Ometana- dotrajana
Toplotna izolacija	/
OBDELAVA IN FINAL. PROSTOROV	
Talne obloge v objektu	Ni podatka
Stene	Ometane
Stavbno pohištvo:	
okna	Lesena stara, delno PVC
vrata	Lesena, stara
KOMUNALNI VODI IN INŠTALACIJE	
Vodovod	Vodovod je lasten. Fekalne in meteorne vode so speljane v bližnjo Mežo.

Kanalizacija	Greznica
Elektrika	Da
OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE	
Prezračevanje	Naravno, skozi okna
Ogrevanje	<i>Ni podatka</i>
UREDITEV OKOLJA	
Dostopi	Po občinski cesti

- Leto zgraditve oz. vselitve: 1700
- Adaptacija: 1985 streha
- IZMERA - povzeto po podatkih katastra stavb, Gurs, 2021: **555,80 m²**





OBJEKT 249 – garaža 2

Objekt stoji na parceli 28/2. Objekt je lesena garaža, ki je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1970.

Vzdrževanje: Objekt ni vzdrževan, je popolnoma dotrajan in ga je potrebno porušiti.

Površina: Neto tlorisna površina NTP 28,00 m²



Opomba: Objekt je brez gradbene vrednosti in ga v nadaljevanju ne cenim.

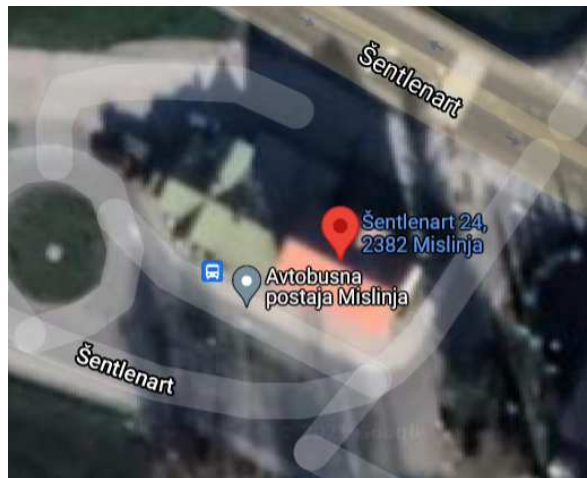
OBJEKT ŠT. 240 - bivša drvarnica, porušen

Objekt je stalna parceli *254- lesena drvarnica



2.1.2. Lokacija 2: K.O. ŠENTILJ POD TURJAKOM, Šentlenart 24, MISLINJA

Ocenjevana nepremičnina je locirana na naslovu Šentlenart 24, Mislinja. V okolici se nahajajo individualni stanovanjski in poslovni objekti ter kmetijske površine. Center Mislinje je oddaljen ca 2 km. Soseska je komunalno opremljena.



Slika: Makro in mikro lokacija obravnavane nepremičnine (Google maps, 2021)

ZEMLIŠČE

Predmetno zemljišče predstavlja parceli št. 1810/27 in 1810/28 v k.o. Šentilj pod Turjakom. Zemljišče je kot celota zaokroženo. Lokacija je komunalno opremljena (elektrika, vodovod, cesta). Na zemljišču ni opaziti specifičnosti, ki bi kazale na geološke ali morfološke posebnosti.



Površina, dejanska in namenska raba zemljišča so povzeti po podatkih zemljiškega katastra (GURS, javni vpogled), Potrdila o namenski rabi, **ID znak** po izpisu iz zemljiške knjige.

ID znak	Št. parc.	Površina (m ²)
863 1810/27	1810/27	246,00
863 1810/28	1810/28	214,00
ZEMLJIŠČE SKUPAJ		460,00

OBJEKT

Na zemljišču parcelna št. 1810/28 stoji stavba ID 863-155 – starejši poslovni objekt, ki ni v uporabi. Objekt je bil zgrajen leta 1898 kot postajna železniška stavba. Lastnika objekta sta Eko jarek d.o.o. 58/100 in Telekom d.d. 42/100. Vstop v objekt ni bil mogoč, zato lahko podam samo zunanji opis.

ZASNOVA OBJEKTA	
Tip objekta	Zidan objekt
Opis	Trietažni objekt
Etažnost	K + P + 1 + podstrešje
KONSTRUKCIJA	
Tip konstrukcije	Zidan objekt
Obodne in nosilne stene	Zidane (kamen, opeka)
Predelne stene	Zidane
Stropna konstrukcija	Lesena
Streha	Dvokapna
Kritina	Opečna kritina
Kleparski izdelki	Pocinkana pločevina
Fasada	Fasada je profiliran, opleskan omet
Toplotna izolacija	/

OBDELAVA IN FINAL. PROSTOROV	
Talne obloge v objektu	Ni podatka
Stene	Ometane
Stavbno pohištvo:	
okna	Lesena stara
vrata	Lesena, stara
KOMUNALNI VODI IN INŠTALACIJE	
Vodovod	Da
Kanalizacija	Da
Elektrika	Da
OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE	
Prezračevanje	Naravno, skozi okna
Ogrevanje	<i>Ni podatka</i>
UREDITEV OKOLJA	
Dostopi	Po občinski cesti

- Leto zgraditve oz. vselitve: 1700
- Adaptacija: 1985 streha

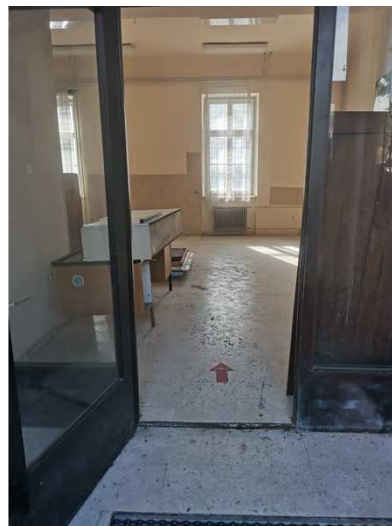
Vzdrževanje: Objekt že dalj časa ni v uporabi in ni vzdrževan. Stanje objekta je slabo in je potreben prenove.

- IZMERA - povzeto po podatkih katastra stavb, Gurs, 2021: **432,50 m²**

Zunanja ureditev:

Parcela 1810/27 dvorišče, delno asfaltirano, delno je zelenica. Asfalt je v razmeroma slabem stanju. Druge zunanje ureditve ni.





2.1.3. LOKACIJA 3: Gozdarska cesta 71, Mislinja

Ocenjevana nepremičnina je locirana na naslovu Gozdarska cesta 71, Mislinja. V okolici se nahajajo individualni stanovanjski in poslovni ter kmetijski objekti ter kmetijske površine. Center Mislinje je oddaljen ca 2 km. Soseska je komunalno opremljena.



Slika: Makro in mikro lokacija obravnavane nepremičnine (Google maps, 2021)

ZEMLIŠČE

Predmetno zemljišče predstavlja parcelo št. 739/91 v k.o. Mislinja. Zemljišče je kot celota zaokroženo. Predstavlja fundus objekta. Posest je brez funkcionalnega zemljišča. Vsa zemljišča okrog parcele 739/91 so v lasti Občine Mislinja. Lokacija je komunalno opremljena (elektrika, vodovod, cesta). Na zemljišču ni opaziti specifičnosti, ki bi kazale na geološke ali morfološke posebnosti.



Površina, dejanska in namenska raba zemljišča so povzeti po podatkih zemljiškega katastra (GURS, javni vpogled), Potrdila o namenski rabi, **ID znak** po izpisu iz zemljiške knjige.

ID znak	Št. parc.	Površina (m ²)
864 739/91	739/91	312,00
ZEMLIŠČE SKUPAJ		312,00

OBJEKT

Objekt z ID 864-373 je starejši zidan skladiščni objekt. Vstop v objekt ni bil mogoč, zato lahko podam samo zunanji opis.

Na delu podstrešja je manjše stanovanje, ki pa ni v uporabi.

ZASNOVA OBJEKTA	
Tip objekta	Zidan objekt
Opis	Enoetažni objekt
Etažnost	P, delno, P + 1 (stanovanje)
KONSTRUKCIJA	
Tip konstrukcije	Zidan objekt
Obodne in nosilne stene	Zidane
Predelne stene	Zidane
Stropna konstrukcija	Lesena
Streha	Dvokapna

Kritina	Opečna kritina
Kleparski izdelki	Pocinkana pločevina
Fasada	Opleskan omet
Toplotna izolacija	/
OBDELAVA IN FINAL. PROSTOROV	
Talne obloge v objektu	Ni podatka
Stene	Ometane
Stavbno pohištvo:	
okna	Lesena stara (enojna zasteklitev), v delu podstrešja PVC
vrata	Lesena, stara
KOMUNALNI VODI IN INŠTALACIJE	
Vodovod	Da
Kanalizacija	Da
Elektrika	Da
OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE	
Prezračevanje	Naravno, skozi okna
Ogrevanje	<i>Ni podatka</i>
UREDITEV OKOLJA	
Dostopi	Po občinski cesti

- Leto zgraditve oz. vselitve: 1946
- Adaptacija: 1985 streha

Vzdrževanje: Objekt ni v uporabi in ni vzdrževan. Stanje objekta je slabo in je potreben temeljite prenove.

- IZMERA - povzeto po podatkih katastra stavb, Gurs, 2021: **680,50 m²**

2.4 PRAVNA IDENTIFIKACIJA

Plombe: podrobno v zk

Bremena in pravice drugih:

Pri vseh parcelah je vpisanih več hipotek in zaznamba izvršbe- *podrobno v zk v prilogi*

Pri parc. št. z ID 863 1810/27 in 863 1810/28 je vpisana stvarna služnost/nujna pot/nepravo stvarno breme.

Dostop:

Lokacija 1: dostop do predmetnih nepremičnin je urejen iz javne ceste.

Lokacija 2: Dostop do objekta z vozili je mogoč samo preko parcel 1810/15 in 1810/20, katerih lastnik je Vagon d.o.o. in parcele 1810/24, katere lastnik je Občina Mislinja. Služnost dostopa preko teh parcel ni urejena in ni vpisana v zemljiško knjigo.

Lokacija 3: dostop do predmetnih nepremičnin je urejen iz javne ceste.

Gradbeno/uporabno dovoljenje: z gradbenim dovoljenjem ne razpolagam.

Izjava v skladu s 94 čl. GZ: v zemljiški knjigi ni vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 94. členom GZ.

Prostorski red:

Lokacija 1: Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3506-0043/2020-2 z dne: 13.7.2020

Namenska raba zemljišča: stavbno zemljišče znotraj poselitvenega območja

Lokacija 2: Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3501-61/2020 z dne: 17.6.2020

Namenska raba zemljišča: stavbno zemljišče

Lokacija 3: Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3501-61/2020

Namenska raba zemljišča: stavbno zemljišče

Pogodbe, najemi, tožbe in podatki o morebitnih preteklih prodajah obravnavane nepremičnine: ni podatka.

3 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva kar povzroča najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.

Lokacija 1: Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3506-0043/2020-2 z dne: 13.7.2020

Namenska raba zemljišča: stavbno zemljišče znotraj poselitvenega območja





Lokacija 3: Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. 3501-61/2020
Namenska raba zemljišča: stavbno zemljišče



21

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN - v prilogi

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Glede na obseg pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin, namembnosti in stanja nepremičnine sem se odločila, da pri oceni tržne vrednosti uporabim način tržnih primerjav in nabavnovrednostni način.

5.1 LOKACIJA 1: MUŠENIK 2, ČRNA NA KOROŠKEM

Opomba: Na parcelah 28/1, 28/2, 28/3, 28/4 in *254 stoji več objektov. Predmet primerjave je samo objekt št 231 na naslovu Mušenik 2, ostali objekti so brez gradbene vrednosti.

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah. Način naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo: ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje; ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

Čeprav bi navedene okoliščine kazale, da bi bilo treba uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo tudi kadar navedena merila niso izpolnjena (posli niso bili sklenjeni dovolj nedavno glede na stopnje spremenljivosti in živahnosti trga; sredstvo se javno trži, vendar ne dejavno; informacije o poslih na trgu so na razpolago, vendar se primerljiva sredstva pomembno razlikujejo od ocenjevanega sredstva, zaradi česar bi bile verjetno potrebne subjektivne prilagoditve; informacije o nedavnih poslih niso zanesljive; pomembna sestavina, ki vpliva na vrednost sredstva, je prej cena, ki bi jo sredstvo doseglo na trgu, kot pa cena njegove obnovitve ali njegova zmožnost ustvarjati dohodek), je v navedenih dodatnih okoliščinah mogoče uporabiti način tržnih primerjav in mu dati pomembno težo.²

Primerljivi podatki: Analiza transakcij s podobnimi nepremičninami: pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin sem se osredotočila na transakcije z nepremičninami, ki so po svojem fizičnem stanju najbolj podobna obravnavani nepremičnini. Pri tem sem se oprla predvsem na javno objavljene podatke o prodaji (www.trgnepremicnin.si) in ponudbi (www.nepremicnine.net) podobnih nepremičnin v obravnavanem okolju v minulem obdobju. Za glavno enoto primerjave sem izbrala m² neto tlorisne površine.

² Razdelek 20, točka 20.1 - 20.3 Splošnega standarda 105 (MSOV)

Prodaje (vir: www.trgnepremicnin.si, 2021):

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Občina	Ime KO	Št. stavbe	Leto izgradnje stavbe	Neto tlorisna površina dela stavbe [m ²]	Površina zemljišča [m ²]	Vrednost (m ²)
487212	27.01.2020	72.000,00	Stanovanjska hiša	Mušnik 15, Črna na koroškem	ČRNA NA KOROŠKEM	ČRNA	94	1938	170,80		421,55
			Zemljišče pod stavbo		ČRNA NA KOROŠKEM	ČRNA				219,00	
487550	31.01.2020	65.000,00	Stanovanjska hiša			PODPECA	263	1935	274,20		237,05
			Kmetijski objekt 53,90 m ²	Podpeca 35, Podpeca	ČRNA NA KOROŠKEM	PODPECA					
			Kmetijski objekt 62,00 m ²			PODPECA					
			Zemljišče pod stavbo		ČRNA NA KOROŠKEM	PODPECA				3.327,00	
502374	10.07.2020	65.000,00	Stanovanjska hiša	Center 150, Črna na koroškem	ČRNA NA KOROŠKEM	ČRNA	284	1970	58,90		1.103,57
			kmetijski objekt 23,00 m ²		ČRNA NA KOROŠKEM	ČRNA					
			Garaža 20 m ²		ČRNA NA KOROŠKEM	ČRNA	287	1970			
			Zemljišče pod stavbo		ČRNA NA KOROŠKEM	ČRNA				785,00	
510024	24.08.2020	14.400,00	Stanovanjska hiša	Center 56, Črna na koroškem	ČRNA NA KOROŠKEM	ČRNA	429	1913	168,00		85,71
			Zemljišče pod stavbo		ČRNA NA KOROŠKEM	ČRNA				566,00	
532657	16.02.2021	5.000,00	Stanovanjska hiša	Javorje 7, Javorje	ČRNA NA KOROŠKEM	JAVORJE	173	1900	56,80		88,03
			Zemljišče za gozdno rabo		ČRNA NA KOROŠKEM	JAVORJE				467,00	
			Zemljišče pod stavbo		ČRNA NA KOROŠKEM	JAVORJE				126,00	
Povprečno:								1938	145,74	915,00	387,18

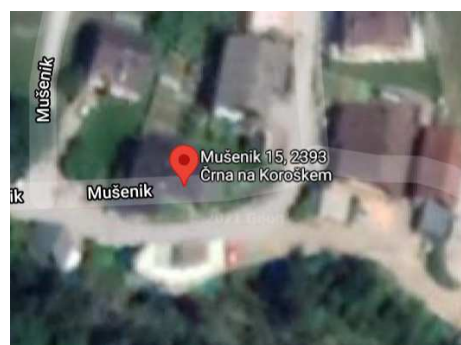
Povprečna prodajna cena starejših hiš v okolici obravnavane nepremičnine, ob povprečni letnici zgraditve 1938, ob povprečni površini 146,00 m², znaša 387,00 €/m².

Prilagoditveni postopek: na vrednost nepremičnin³ vplivajo predvsem lokacija, velikost in stanje/starost posamezne nepremičnine, ostali vplivi so v glavnem zanemarljivi.


Na primerljivih transakcijah opravi odstotne prilagoditve glede lokacije, velikosti in stanja. Prav tako upoštevam časovni odmik od realizirane prodaje med primerljivimi nepremičninami ter upoštevane materiale. Rezultat predstavlja indikacijo vrednosti za izbrano primerljivo prodajo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

Glede na lokacijo in fizično stanje ter zasnovo prostorov izberem najbolj primerljive, kot prikazano spodaj:

Prodaja - samostojna	
Id posla:	487212
datum prodaje:	27.1.2020
kraj/naselje:	Mušnik 15, Črna na Koroškem
letno izgradnje/obnove:	1938/1995 okna, vrata, 1996 streha, 2000 fasada
etaže:	K + P + 1
površina objekta (m ²):	170,80
površina zemljišča (m ²):	219,00
dodatno:	brez
prodajna cena (€):	72.000,00
prodajna cena (€/m ²):	421,55



³ Povzeto po doktorski disertaciji »Vpliv dejavnikov nepremičninskega trga na tržno vrednost nepremičnin«, dr. Ksenija Golob, 2016;

Prodaja - samostojna		
Id posla:	487550	
datum prodaje:	24.8.2020	
kraj/naselje:	Podpeca 35	
leto izgradnje/obnove:	1935	
etaže:	K + P + 1	
površina objekta (m ²):	274,20	
površina zemljišča (m ²):	3.327,00	
dodatno:	Kmet obj. 53,90 m2 + kmet. obj. 62 m2	
prodajna cena (€):	65.000,00	
prodajna cena (€/m ²):	235,00	

Prodaja - samostojna		
Id posla:	510024	
datum prodaje:	24.8.2020	
kraj/naselje:	Center 56, Črna na Koroškem	
leto izgradnje/obnove:	1913/ 1963 fasada, inšt.	
etaže:	K + P + 1	
površina objekta (m ²):	168,00	
površina zemljišča (m ²):	566,00	
dodatno:	brez	
prodajna cena (€):	14.400,00	
prodajna cena (€/m ²):	86,00	

Stanovanjski objekt	Prodaja 487212	pril.	Prodaja 487550	pril.	Prodaja 510024	pril.	ocenjevana
Lokacija	Črna		Podpeca		Črna		Mušnik 2, Črna
cena (€)	421,55		235,00		86,00		
obseg nep.pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice
prodajni pogoji	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	
datum transakcije	27.1.2020	0%	31.1.2020	0%	24.8.2020	0%	
vmesna prilagoditev	421,55		235,00		86,00		
lokacija	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%	Črna na Koroškem
velikost (m2)	170,80	10%	274,20	10%	168,00	10%	555,80
vrsta	samostojna	0%	samostojna	0%	samostojna	0%	samostojna
leto gradnje/obn.	1938/1995 okna, vrata, 1996 streha, 2000 fasada	-20%	1935	-15%	1913/1963 inštalacije, fasada	-12%	1700/1985 streha
etaže	K + P + 1	0%	K + P + 1	0%	P + 1	2%	K + P + 1
stanje	boljše	-5%	boljše	-5%	podobno	0%	zapuščeno
dodatno	brez	0%	2 kmet. objekta	2%	brez	0%	0
zemljišče	590	10%	340	10%	728	8%	1.524
končna prilagoditev		-5%		2%		8%	
indikacija vrednosti	400,47		239,70		92,88		
ponder	33%		33%		33%		100%
ocena vrednosti (€/m ²)	133,48		79,89		30,96		244,33
ocena vrednosti (€/m ²) -zaokroženo							135.796,61

Razlaga prilagoditev⁴:

Sestavine, kjer razlike ne obstajajo, niso opažene in/ali nimajo opaznega vpliva na cene oziroma vrednost in zaradi katerih prilagoditve cen primerljivih posesti niso opravljene ali pa so prilagoditve opravljene pred vnosom podatkov in prilagajanjem v mreži prilagoditev.

Sestavine, pri katerih so razlike opažene, imajo vpliv na cene oziroma vrednost in so zaradi teh sestavin cene primerljivih posesti prilagojene. Prilagoditve zaradi razlik v sestavinah so sorazmerne ugotovljenim razlikam, višine posameznih prilagoditev pa so razvidne v mreži prilagoditev.

Vrsta/datum transakcije: pri dejanskih transakcijah prilagoditve ne opravi. Pri ponudbi ocenjujem razmerje med dejansko ponudbeno ceno in prodajno ceno na podlagi lastnih analiz, razgovor z nepremičninskimi posredniki.

Datum transakcije: pri prodajah upoštevam korekcijo glede na analizo gibanja cen (vir: letno poročilo o trgu nepremičnin, GURS).

Lokacija: nepremičnine so na podobnih lokacijah, prilagoditve ne opravi.

Velikost: večja nepremičnina je praviloma cenejša na enoto mere. Po razpoložljivih podatkih se manjše nepremičnine prodajajo za višjo ceno kot večji. V obravnavanem primeru sem opravila analizo vpliva velikosti nepremičnine na vrednost in opravili korekcije glede na velikost primerljivih nepremičnin (podatki o transakcijah, s katerimi razpolagamo) ter na podlagi mnenja nepremičninskih posrednikov in lastnih izkušenj.

Leto izgradnje/obnove: praviloma mlajši in obnovljeni objekti na trgu dosegajo višje cene na enoto mere (letno ca 0,5%), kar upoštevam v prilagoditvi. Pri tem upoštevam še interpolacijo med letom gradnje in obnove primerljivih transakcij.

Stanje: prilagoditev ocenim z izkustvenimi subjektivnimi merili na podlagi razpoložljivih podatkov o primerljivih nepremičninah.

Ponder: po razmisleku pripišem vsem primerjavam enako težo, saj so ocenjevani podobne.

Vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu tržnih primerjav, ocenjujem na **136.000,00 € (zaokroženo)**. Pri oceni vrednosti stanovanjske hiše je vrednost pripadajočega deleža zemljišča, skupnih prostorov, delov in naprav ni izkazana ločeno, ampak je vrednost zajeta v vrednosti obravnavane nepremičnine.

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.⁵

Ta način temelji na načelu substitucije, da cena, ki bi jo kupec na trgu plačal za sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, ne bi bila višja od stroškov za nakup ali gradnjo oziroma izdelavo enakovrednega sredstva, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganja ali druge dejavnike. Pogosto je sredstvo, katerega vrednost se ocenjuje, zaradi starosti ali zastarelosti manj privlačno od drugega, ki bi ga bilo mogoče kupiti ali izdelati. V takem primeru utegnejo biti potrebne tudi prilagoditve na ceno drugega možnega sredstva glede na zahtevano podlago vrednosti.

Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske stroške (oz. nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti

⁴ Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne.

⁵ Tč.60 Okvirja MSOV

(fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) ter se doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča. S formulo bi ga lahko na kratko izrazili kot:

$$V = (VO - IV) + (VZU - IV) + VZ$$

Pri čemer so:

V = vrednost nepremičnine

VZ = vrednost zemljišča

VZU = vrednost nove zunanje ureditve

VO = nadomestitvena (ali reprodukcijska) vrednost novega objekta

IV = izguba vrednosti zaradi vseh vrst zastaranja

Zaradi poenostavitve v nadaljevanju uporabljamo za izgubo vrednosti kratice, ki pomenijo:

FiZ = fizična obraba in zastaranje

FuZ = funkcionalno zastaranje

EZ = gospodarsko (ekonomsko ali zunanje) zastaranje

Vrednost zemljišča: V skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti so za ocenjevanje zemljišč možne metode: metoda primerljivih prodaj, metoda razčlenitve gradnje, metoda razporejanja (alokacija), metoda izločevanja (ekstrakcija), metoda zemljiškega ostanka (zemljiški rezidual), metoda uglavničenja zemljiške rente (kapitalizacija). Metoda direktne primerjave prodajnih cen podobnih zemljišč je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišč, vse druge metode pa imajo omejeno možnost uporabe, tako da jih lahko uporabljamo kot dopolnilne ali pomožne metode v posameznih specifičnih primerih. Glede na tip nepremičnine, njeno velikost in kvaliteto podatkov s trga nepremičnin sem se odločila, da vrednost prostega zemljišča ocenim s pomočjo metode primerljivih prodaj.

Analiza transakcij s podobnimi nepremičninami: Pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin sem se osredotočila na transakcije z nepremičninami, ki so po svojem fizičnem stanju najbolj podobna obravnavani nepremičnini. Pri tem sem se oprla predvsem na javno objavljene podatke o prodaji (www.trgnepremicin.si) podobnih nepremičnin v obravnavanem okolju v minulem obdobju. Za glavno enoto primerjave sem izbrala m² površine zemljišča.

Prodaje (vir: www.trgnepremicin.si, 2021):

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina	Ime KO	Površina zemljišča [m ²]	Ocenjena cena na kvadratni meter [€/m ²]
423179	01.03.2019	41.320,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	RAVNE NA KOROŠKEM	DOBJA VAS	1.033,00	40,00
423787	20.02.2019	13.500,00		RAVNE NA KOROŠKEM	BRDINJE	1.067,00	12,65
431662	24.04.2019	14.400,00		RAVNE NA KOROŠKEM	TOLSTI VRH	900,00	16,00
435173	16.05.2019	30.000,00		RAVNE NA KOROŠKEM	PODGORA	816,00	36,76
439319	03.07.2019	40.000,00		RAVNE NA KOROŠKEM	KOTLJE	775,00	51,61
439766	12.07.2019	15.000,00		RAVNE NA KOROŠKEM	KOTLJE	546,00	27,47
440306	18.07.2019	40.000,00		RAVNE NA KOROŠKEM	DOBJA VAS	1.157,00	34,57
443511	16.08.2019	14.000,00		RAVNE NA KOROŠKEM	TOLSTI VRH	644,00	21,74
444279	26.08.2019	36.100,00		RAVNE NA KOROŠKEM	KOTLJE	847,00	42,62
444283	16.08.2019	35.800,00		RAVNE NA KOROŠKEM	KOTLJE	895,00	40,00
444285	16.08.2019	36.080,00		RAVNE NA KOROŠKEM	KOTLJE	902,00	40,00
445918	17.09.2019	22.008,80		RAVNE NA KOROŠKEM	KOTLJE	902,00	24,40
455108	15.11.2019	23.400,00		RAVNE NA KOROŠKEM	DOBJA VAS	585,00	40,00
479611	23.12.2019	33.003,00		RAVNE NA KOROŠKEM	STRAŽIŠČE	804,00	41,05
490601	04.03.2020	63.000,00		MEŽICA	MEŽICA	2.701,00	23,32
490739	02.03.2020	65.000,00		RAVNE NA KOROŠKEM	DOBJA VAS	4.166,00	15,60
495796	04.05.2020	15.000,00		RAVNE NA KOROŠKEM	TOLSTI VRH	859,00	17,46
496813	15.05.2020	14.916,00		RAVNE NA KOROŠKEM	DOBJA VAS	678,00	22,00
499001	29.05.2020	8.000,00		RAVNE NA KOROŠKEM	NAVRŠKI VRH	835,00	9,58
509797	24.08.2020	30.716,00		RAVNE NA KOROŠKEM	TOLSTI VRH	1.097,00	28,00
515361	08.10.2020	2.000,00		ČRNA NA KOROŠKEM	ČRNA	154,00	12,99
530817	22.02.2021	51.064,32		RAVNE NA KOROŠKEM	STRAŽIŠČE	1.011,00	50,51
533362	27.02.2021	27.540,00		RAVNE NA KOROŠKEM	DOBJA VAS	918,00	30,00
537521	09.04.2021	10.000,00		RAVNE NA KOROŠKEM	BRDINJE	2.271,00	4,40
538106	18.04.2021	12.500,00		ČRNA NA KOROŠKEM	JAVORJE	870,00	14,37
547100	15.06.2021	1.500,00		RAVNE NA KOROŠKEM	DOBJA VAS	196,00	7,65
549703	03.06.2021	20.000,00		MEŽICA	MEŽICA	768,00	26,04
Povprečno:						1.051,74	27,07

Povprečna prodajna zemljišč v okolici obravnavane nepremičnine ob povprečni površini 1.052 m² znaša ca 27,00 €/m².

Glede na lokacijo in velikost ter namensko rabo izberem najbolj primerljive, kot prikazano spodaj:

Prilagoditvena tabela:

Stavbno zemljišče	Prodaja 515361	pril.	Prodaja 5490601	pril.	Prodaja 549703	pril.	ocenjevana
Lokacija	Črna		Mežica		Mežica		Črna
cena (€/m²)	13,00		23,00		26,00		
obseg nep.pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice
prodajni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	
datum transakcije	8.10.2020	0%	4.3.2020	0%	3.6.2021	0%	
vmesna prilagoditev	13,00		23,00		26,00		
lokacija v regiji	podobna	0%	podobna	0%	podobna	0%	Koprivna
lokacija v naselju	podobna	0%	boljša	-10%	boljša	-10%	slabša
velikost zemljišča	154,00	10%	2.701,00	0%	768,00	5%	1.524,00
namenska raba	stavbno	0%	stavbno	0%	stavbno	0%	stavbno zemljišče
podrobna namenska raba	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	stavbno zemljišče
komunalna opremljenost	da	0%	da	0%	da	0%	da
končna prilagoditev		10%		-10%		-5%	
indikacija vrednosti	14,30		20,70		24,70		
ponder	33%		33%		33%		100%
ocena vrednosti (€/m²)	4,77		6,90		8,23		19,90
ocena vrednosti (€)							30.324,57

Razlaga prilagoditev⁶:

Sestavine, kjer razlike ne obstajajo, niso opažene in/ali nimajo opaznega vpliva na cene oziroma vrednost in zaradi katerih prilagoditve cen primerljivih posesti niso opravljene ali pa so prilagoditve opravljene pred vnosom podatkov in prilagajanjem v mreži prilagoditev.

Sestavine, pri katerih so razlike opažene, imajo vpliv na cene oziroma vrednost in so zaradi teh sestavin cene primerljivih posesti prilagojene. Prilagoditve zaradi razlik v sestavinah so sorazmerne ugotovljenim razlikam, višine posameznih prilagoditev pa so razvidne v mreži prilagoditev.

Vrsta/datum transakcije: pri dejanskih transakcijah prilagoditve opravimo glede na leto prodaje. Pri ponudbi ocenjujemo razmerje med dejansko ponudbeno ceno in prodajno ceno na podlagi lastnih analiz, razgovor z nepremičninskimi posredniki.

Datum transakcije: pri prodajah upoštevamo korekcijo glede na analizo gibanja cen (vir: letno poročilo o trgu nepremičnin, GURS).

Lokacija: Nepremičnine na boljših lokacijah praviloma dosegajo višje cene na enoto mere. Zato so opravljene prilagoditve na osnovi subjektivne presoje avtorja in opazovanja (tudi ponudbenih) cen primerljivih posesti na različnih lokacijah. Primerljive posesti se od predmetne po lokacijah ne razlikujejo.

Na podlagi podatkov s podobnimi nepremičninami in na njih opravljenih prilagoditvah vrednost obravnavanega zemljišča ocenjujem na **19,90 €/m²**

Vrednost zunanje ureditve ocenim tako, da od nadomestne vrednosti za nove elemente zunanje ureditve odštejem fizično zastaranost le-teh. Zunanje ureditve ni!

Vrednost objekta: Vrednost novega objekta lahko ocenimo s pomočjo ocene nadomestitvenih stroškov ali s pomočjo ocene reprodukcijskih stroškov. Nadomestitveni stroški so tekoči stroški gradnje stavbe, ki ima enako uporabnost kot obravnavana ocenjevana stavba, toda zgrajena z modernimi materiali in tehnikami ter načrtovana v skladu s trenutnimi okusi in standardi. Reprodukcijski stroški so stroški za izgradnjo identičnega objekta z enakimi materiali kot je obravnavani objekt.

V obravnavanem primeru sem se odločila, da bom uporabiti metodo nadomestitvene vrednosti.

Ekonomsko dobo dolgotrajnih komponent (gradbena dela) ocenjujemo na 80 let, kratkotrajnih (inštalacije, fasada z okni, obrtniška dela) na 30 let. Stroške izgradnje obravnavanega objekta smo preverili v literaturi PEG (2021). Za podobne stanovanjske objekte masivne gradnje znaša med 800 €/m² in 1.500 €/m². Glede na velikost in funkcionalno zasnovo predmetnega objekta nadomestitveno vrednost ocenjujem na 800 €/m².

Izguba vrednosti pomeni zmanjšanje uporabnosti nepremičnine, ki je posledica fizične obrabe in zastaranja, funkcionalnega zastaranja in gospodarskega zastaranja.

Fizično poslabšanje je zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega staranja in obrabe objekta, ki ga ocenim tako, da posebej ocenim stopnjo zastaranja kratkotrajnih elementov (KK) in

⁶ Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne.

dolgotrajnih gradbenih elementov (DK) objekta. Delež dolgotrajnih in kratkotrajnih elementov izračunam na podlagi strukture nadomestitvenih stroškov.

V obravnavanem primeru izračunam odstotek izgube vrednosti po naslednji formuli (Holzer in Renner, 2005, stran 126):

$$\text{Fiz}(\%) = 1/2 * (\text{DS2/EŽD} + \text{DS/EŽD}) * 100$$

Pri čemer so:

Fiz Izguba vrednosti zaradi fizičnega zastaranja

DS Dejanska starost izboljšave v letih

EŽD Ekonomska življenjska doba izboljšave v letih

Funkcionalno zastaranje je posledica sprememb v tehnologiji, sprememb obnašanja ali okusov ljudi. Pri pregledu objekta nismo ugotovili elementov oziroma vzrokov za nastanek funkcionalnega zastaranja.

Gospodarsko zastaranje : Glede na vzroke, ki povzročajo vpliv zmanjšanja vrednosti obravnavane nepremičnine in glede na čas trajanja, je gospodarska zastarelost lahko:

- ⇒ ekonomsko zastaranje, kot posledica dogajanja na trgu nepremičnin (ponudba/povpraševanje), spremembe zakonodaje na področju nepremičnin (davki, kreditiranje, graditev, promet z nepremičninami,...), stanje gospodarstva ali panoge,....
- ⇒ lokacijsko zastaranje, kot posledica vplivov sosednjih nepremičnin na obravnavano (avtocesta ali odlagališče odpadkov zraven stanovanjskega naselja)

V obravnavanem primeru sem preverila možnosti za nastanek gospodarske zastaranosti posebej za lokacijsko zastaranje in posebej za ekonomsko zastaranje. Gospodarsko zastaranje ni ugotovljeno.

Rekapitulacija: V sklopu ocene vrednosti s pomočjo nabavnovrednostnega načina sem najprej ocenila nadomestitvene stroške za novi objekt, katerim sem odštela stroške posameznega zastaranja (fizičnega in funkcionalnega). Temu sem dodala še vrednost stavbnega zemljišča.

Izračun:

GOI stroški znašajo: $555,80 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €/m}^2 = 444.640,00 \text{ €}$

• Posredni stroški

projektiranje	3 %
inženiring	2 %
nadzor	1 %
prispevki in soglasja	1 %
ostalo	2 %
Skupaj	9 % od GOI stroškov

$444.640,00 \text{ €} \times 0,09 = 40.017,60 \text{ €}$

VSE SKUPAJ: 484.657,60 €

- Zmanjšanje vrednosti zaradi zastaranja (%) :

1. Fizično zastaranje

EŽD: 100 let

Preostala doba: 10 let

%OV:

$$1 - \text{preostala doba} / \text{EŽD} = 1 - 10 / 100 = 0,90$$

$$0,90 \times 484.657,60 \text{ €} = 436.191,84 \text{ €}$$

$$\text{Vrednost objekta: } 484.657,60 \text{ €} - 436.191,84 \text{ €} = 48.465,76 \text{ €}$$

2. Funkcionalno zastaranje

Ocenjevana nepremičninska posest odgovarja vsem osnovnim standardom in pričakovanjem in ne kaže pomanjkljivosti. Funkcionalno zastaranje ni ugotovljeno.

3. Ekonomsko zastaranje

Okolje se pospešeno razvija ter postaja vedno bolj tržno zanimivo. Ekonomskega zastaranja ni.

vrednost objekta po odbitku zastaranja	48.465,76 €
--	-------------

- Sorazmerni del stroškov komunalnega urejanja

Upoštevam obveznost plačila sorazmernega dela stroškov komunalnega urejanja :

$$30,00 \text{ €/m}^2 \times 555,80 \text{ m}^2 = 16.674,00 \text{ €}$$

- Stroški zunanje ureditve: /

Ocena vrednosti po nabavnovrednostnem načinu

	objekt	Vrednost (€)
1	vrednost zemljišča	30.324,57 €
2	vrednost objekta	48.465,76 €
3	komunalna ureditev	16.674,00 €
6	skupaj	95.464,33 €
7	skupaj zaokroženo	95.000,00 €

Indikacijska vrednost po nabavnovrednostnem načinu je :

95.000,00 €

REKAPITULACIJA VREDNOSTI

V obravnavanem primeru sEM pri razmisleku o končni oceni tržne vrednosti, glede na razpoložljivost in kvaliteto podatkov ter tip nepremičnine obema načinoma pripisala enako težo.

	Tržna vrednost (€)
Rekapitulacija	
Način tržnih primerjav	136.000,00 €
Nabavnovrednostni način	95.000,00 €
TRŽNA VREDNOST (zaokroženo)	115.500,00 €

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da je tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je bila ocenjena, na dan vrednotenja, zaokroženo:

116.000,00 €

5.2 LOKACIJA 2: ŠENTLENART 24, MISLINJA

Opomba: Na parcelah 1810/27 in 1810/28 stoji poslovni objekt.

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Opomba: nepremičnina nima urejenega dostopa do javne površine!

Prodaje (vir: www.trgnepremicnin.si, 2021):

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbeni cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Občina	Ime KO	Št. stavbe	Leto izgradnje stavbe	Neto tlorisna površina dela stavbe [m ²]	Površina zemljišča [m ²]	Ocenjena cena na kvadratni meter [€/m ²]
490310	19.02.2020	70.000,00	Stanovajska hiša	Sejmišče 44, Mislinja	MISLINJA	MISLINJA	239	1987	241,60		289,74
			Zemljišče		MISLINJA	MISLINJA				449,00	
495617	29.04.2020	155.000,00	Stanovajska hiša	Razborca 68, Razborca	MISLINJA	ŠENTILJ POD TURJAKOM	842	1981	181,60		853,52
			Zemljišče		MISLINJA	ŠENTILJ POD TURJAKOM				255,00	
514039	21.09.2020	151.000,00	Stanovajska hiša		MISLINJA	ŠENTILJ POD TURJAKOM	662	1980	250,20		603,52
			garaža 37,7 m ²	id turjakom 73A, Šentilj pod	MISLINJA	ŠENTILJ POD TURJAKOM					
			Zemljišče za kmetijsko rabo		MISLINJA	ŠENTILJ POD TURJAKOM				539,00	
			Zemljišče		MISLINJA	ŠENTILJ POD TURJAKOM				715,00	
526495	28.12.2020	28.000,00	Stanovajska hiša	n pri mislinji 61, Tolsti vrh p	MISLINJA	MISLINJA	1345	1990	48,10		582,12
			Zemljišče za kmetijsko rabo		MISLINJA	MISLINJA				6.449,00	
536037	05.03.2021	135.000,00	Stanovajska hiša		MISLINJA	SREDNJI DOLIČ	179	1973	347,60		388,38
			tehnični prostor 84,3	prednji dolič 31, Srednji dolič	MISLINJA	SREDNJI DOLIČ					
			Zemljišče		MISLINJA	SREDNJI DOLIČ				1.354,00	
546285	08.06.2021	150.000,00	Stanovajska hiša		MISLINJA	MISLINJA	117	1978	151,00		993,38
			kmetijski objekt	Šolska cesta 29, Mislinja	MISLINJA	MISLINJA					
			Zemljišče		MISLINJA	MISLINJA				788,00	
546821	15.06.2021	120.000,00	Stanovajska hiša	Pohorska cesta 7, Mislinja	MISLINJA	MISLINJA	49	1990	214,00		560,75
			Zemljišče		MISLINJA	MISLINJA				743,00	
Povprečno:								1978	204,87	1.411,50	610,20

Povprečna prodajna cena starejših hiš v okolici obravnavane nepremičnine, ob povprečni letnici zgraditve 1978, ob povprečni površini 205,00 m², znaša 610,00 €/m².

Prilagoditveni postopek: na vrednost nepremičnin⁷ vplivajo predvsem lokacija, velikost in stanje/starost posamezne nepremičnine, ostali vplivi so v glavnem zanemarljivi.

Na primerljivih transakcijah opravi odstotne prilagoditve glede lokacije, velikosti in stanja. Prav tako upošteva časovni odmik od realizirane prodaje med primerljivimi nepremičninami ter upoštevane materiale. Rezultat predstavlja indikacijo vrednosti za izbrano primerljivo prodajo, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

Stanovanjski objekt	Prodaja 536037	pril.	Prodaja 490310	pril.	Prodaja 346821	pril.	ocenjevana
Lokacija	Sp. Dolič		Mislinja		Mislinja		Šentlenart 24 Mislinja
cena (€)	388,00		290,00		561,00		
obseg nep.pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice
prodajni pogoji	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg	0%	prosti trg
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	prodaja	0%	
datum transakcije	5.3.2021	0%	19.2.2020	0%	15.6.2021	0%	
vmesna prilagoditev	388,00		290,00		561,00		
lokacija	slabša	3%	podobna	0%	podobna	0%	Mislinja
velikost (m2)	347,60	0%	241,60	-5%	214,00	-5%	432,50
vrsta	samostojna	0%	samostojna	0%	samostojna	0%	samostojna
leto gradnje/obn.	1973	-30%	1987	-30%	1990	-25%	1898/ 1986 streha
etaže	K + P + 1	0%	K + P + 1	0%	K + P + 1	2%	K + P + 1
stanje	boljše	-5%	boljše	-5%	boljše	-5%	zapuščeno
dodatno	da	-2%	brez	0%	brez	0%	0
zemljišče	1.354	3%	449	0%	743	0%	460
dostop	urejen	-10%	urejen	-10%	urejen	-10%	ni urejen
končna prilagoditev		-41%		-50%		-43%	
indikacija vrednosti	228,92		145,00		319,77		
ponder	33%		33%		33%		100%
ocena vrednosti (€/m²)	76,30		48,33		106,58		231,21
ocena vrednosti (€/m²) -zaokroženo							99.996,97

Razlaga prilagoditev⁸:

Sestavine, kjer razlike ne obstajajo, niso opažene in/ali nimajo opaznega vpliva na cene oziroma vrednost in zaradi katerih prilagoditve cen primerljivih posesti niso opravljene ali pa so prilagoditve opravljene pred vnosom podatkov in prilagajanjem v mreži prilagoditev.

Sestavine, pri katerih so razlike opažene, imajo vpliv na cene oziroma vrednost in so zaradi teh sestavin cene primerljivih posesti prilagojene. Prilagoditve zaradi razlik v sestavinah so sorazmerne ugotovljenim razlikam, višine posameznih prilagoditev pa so razvidne v mreži prilagoditev.

Vrsta/datum transakcije: pri dejanskih transakcijah prilagoditve ne opravi. Pri ponudbi ocenjujem razmerje med dejansko ponudbeno ceno in prodajno ceno na podlagi lastnih analiz, razgovor z nepremičninskimi posredniki.

Datum transakcije: pri prodajah upošteva korekcijo glede na analizo gibanja cen (vir: letno poročilo o trgu nepremičnin, GURS).

Lokacija: nepremičnine so na podobnih lokacijah, prilagoditev opravi pri prvi primerjavi.

⁷ Povzeto po doktorski disertaciji »Vpliv dejavnikov nepremičninskega trga na tržno vrednost nepremičnin«, dr. Ksenija Golob, 2016;

⁸ Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne.

Velikost: večja nepremičnina je praviloma cenejša na enoto mere. Po razpoložljivih podatkih se manjše nepremičnine prodajajo za višjo ceno kot večji. V obravnavanem primeru sem opravila analizo vpliva velikosti nepremičnine na vrednost in opravili korekcije glede na velikost primerljivih nepremičnin (podatki o transakcijah, s katerimi razpolagamo) ter na podlagi mnenja nepremičninskih posrednikov in lastnih izkušenj.

Leto izgradnje/obnove: praviloma mlajši in obnovljeni objekti na trgu dosegajo višje cene na enoto mere (letno ca 0,5%), kar upoštevam v prilagoditvi. Pri tem upoštevam še interpolacijo med letom gradnje in obnove primerljivih transakcij.

Stanje: prilagoditev ocenim z izkustvenimi subjektivnimi merili na podlagi razpoložljivih podatkov o primerljivih nepremičninah.

Ponder: po razmisleku pripišem vsem primerjavam enako težo, saj so ocenjevani podobne.

Vrednost obravnavane nepremičnine, po načinu tržnih primerjav, ocenjujem na **100.000,00 € (zaokroženo)**. Pri oceni vrednosti stanovanjske hiše je vrednost pripadajočega deleža zemljišča, skupnih prostorov, delov in naprav ni izkazana ločeno, ampak je vrednost zajeta v vrednosti obravnavane nepremičnine.

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Vrednost zemljišča: V skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti so za ocenjevanje zemljišč možne metode: metoda primerljivih prodaj, metoda razčlenitve gradnje, metoda razporejanja (alokacija), metoda izločevanja (ekstrakcija), metoda zemljiškega ostanka (zemljiški rezidual), metoda uglavničenja zemljiške rente (kapitalizacija). Metoda direktne primerjave prodajnih cen podobnih zemljišč je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišč, vse druge metode pa imajo omejeno možnost uporabe, tako da jih lahko uporabljamo kot dopolnilne ali pomožne metode v posameznih specifičnih primerih. Glede na tip nepremičnine, njeno velikost in kvaliteto podatkov s trga nepremičnin sem se odločila, da vrednost prostega zemljišča ocenim s pomočjo metode primerljivih prodaj.

Analiza transakcij s podobnimi nepremičninami: Pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin sem se osredotočila na transakcije z nepremičninami, ki so po svojem fizičnem stanju najbolj podobna obravnavani nepremičnini. Pri tem sem se oprla predvsem na javno objavljene podatke o prodaji (www.trgnepremicin.si) podobnih nepremičnin v obravnavanem okolju v minulem obdobju. Za glavno enoto primerjave sem izbrala m² površine zemljišča.

Prodaje (vir: www.trgnepremicnin.si, 2021):

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina	Ime KO	Površina zemljišča [m2]	Ocenjena cena na kvadratni meter [€/m2]
487388	31.01.2020	8.000,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	MISLINJA	ŠENTILJ POD TURJAKOM	392,00	20,41
487664	27.01.2020	1.500,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	MISLINJA	GORNJI DOLIČ	421,00	3,56
519880	28.10.2020	194.670,50	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	MISLINJA	ŠENTILJ POD TURJAKOM	6.599,00	29,50
529664	15.01.2021	1.200,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	MISLINJA	MISLINJA	101,00	11,88
549565	08.06.2021	42.000,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	MISLINJA	ŠENTILJ POD TURJAKOM	887,00	47,35
Povprečno:						1.680,0	22,54

Povprečna prodajna zemljišč v okolici obravnavane nepremičnine ob povprečni površini 1.680,00 m² znaša ca 23,00 €/m².

Na podlagi podatkov s podobnimi nepremičninami in na njih opravljenih prilagoditvah vrednost obravnavanega zemljišča ocenjujem na **10.580,00 € (460 m² × 23 €/m²)**

Vrednost zunanje ureditve ocenim tako, da od nadomestne vrednosti za nove elemente zunanje ureditve odštejem fizično zastaranost le-teh. Zunanje ureditve ne obračunam.

Vrednost objekta: Vrednost novega objekta lahko ocenimo s pomočjo ocene nadomestitvenih stroškov ali s pomočjo ocene reprodukcijskih stroškov. Nadomestitveni stroški so tekoči stroški gradnje stavbe, ki ima enako uporabnost kot obravnavana ocenjevana stavba, toda zgrajena z modernimi materiali in tehnikami ter načrtovana v skladu s trenutnimi okusi in standardi. Reprodukcijski stroški so stroški za izgradnjo identičnega objekta z enakimi materiali kot je obravnavani objekt.

V obravnavanem primeru sem se odločila, da bom uporabiti metodo nadomestitvene vrednosti.

Ekonomsko dobo dolgotrajnih komponent (gradbena dela) ocenjujemo na 80 let, kratkotrajnih (inštalacije, fasada z okni, obrtniška dela) na 30 let. Stroške izgradnje obravnavanega objekta smo preverili v literaturi PEG (2021). Za podobne stanovanjske objekte masivne gradnje znaša med 800 €/m² in 1.500 €/m². Glede na velikost in funkcionalno zasnovo predmetnega objekta nadomestitveno vrednost ocenjujem na 800 €/m².

Izguba vrednosti pomeni zmanjšanje uporabnosti nepremičnine, ki je posledica fizične obrabe in zastaranja, funkcionalnega zastaranja in gospodarskega zastaranja.

Fizično poslabšanje je zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega staranja in obrabe objekta, ki ga ocenim tako, da posebej ocenim stopnjo zastaranja kratkotrajnih elementov (KK) in dolgotrajnih gradbenih elementov (DK) objekta. Delež dolgotrajnih in kratkotrajnih elementov izračunam na podlagi strukture nadomestitvenih stroškov.

V obravnavanem primeru izračunam odstotek izgube vrednosti po naslednji formuli (Holzer in Renner, 2005, stran 126):

$$\text{Fiz}(\%) = 1/2 * (\text{DS2/EŽD} + \text{DS/EŽD}) * 100$$

Pri čemer so:

Fiz Izguba vrednosti zaradi fizičnega zastaranja
DS Dejanska starost izboljšave v letih
EŽD Ekonomska življenjska doba izboljšave v letih

Funkcionalno zastaranje je posledica sprememb v tehnologiji, sprememb obnašanja ali okusov ljudi. Pri pregledu objekta nismo ugotovili elementov oziroma vzrokov za nastanek funkcionalnega zastaranja.

Gospodarsko zastaranje : Glede na vzroke, ki povzročajo vpliv zmanjšanja vrednosti obravnavane nepremičnine in glede na čas trajanja, je gospodarska zastarelost lahko:

- ⇒ ekonomsko zastaranje, kot posledica dogajanja na trgu nepremičnin (ponudba/povpraševanje), spremembe zakonodaje na področju nepremičnin (davki, kreditiranje, graditev, promet z nepremičninami,...), stanje gospodarstva ali panoge,....
- ⇒ lokacijsko zastaranje, kot posledica vplivov sosednjih nepremičnin na obravnavano (avtocesta ali odlagališče odpadkov zraven stanovanjskega naselja)

V obravnavanem primeru sem preverila možnosti za nastanek gospodarske zastaranosti posebej za lokacijsko zastaranje in posebej za ekonomsko zastaranje. Gospodarsko zastaranje ni ugotovljeno.

Rekapitulacija: V sklopu ocene vrednosti s pomočjo nabavnovrednostnega načina sem najprej ocenila nadomestitvene stroške za novi objekt, katerim sem odštela stroške posameznega zastaranja (fizičnega in funkcionalnega). Temu sem dodala še vrednost stavbnega zemljišča.

Izračun:

GOI stroški znašajo: $432,50 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €/m}^2 = 346.000,00 \text{ €}$

• Posredni stroški	
projektiranje	3 %
inženiring	2 %
nadzor	1 %
prispevki in soglasja	1 %
ostalo	2 %
Skupaj	9 % od GOI stroškov

$346.000,00 \text{ €} \times 0,09 = 31.140,00 \text{ €}$

VSE SKUPAJ: 377.140,00 €

- Zmanjšanje vrednosti zaradi zastaranja (%) :

1. Fizično zastaranje

EŽD: 100 let

Preostala doba: 20 let

%OV:

$1 - \text{preostala doba} / \text{EŽD} = 1 - 20 / 100 = 0,80$

$0,80 \times 346.000,00 \text{ €} = 276.800,00 \text{ €}$

Vrednost objekta: $346.000,00 \text{ €} - 276.800,00 \text{ €} = 69.200,00 \text{ €}$

2. Funkcionalno zastaranje

Ocenjevana nepremičninska posest odgovarja vsem osnovnim standardom in pričakovanjem in ne kaže pomanjkljivosti. Funkcionalno zastaranje ni ugotovljeno.

3. Ekonomsko zastaranje

Okolje se pospešeno razvija ter postaja vedno bolj tržno zanimivo. Ekonomskega zastaranja ni.

vrednost objekta po odbitku zastaranja	69.200,00 €
--	-------------

- Sorazmerni del stroškov komunalnega urejanja

Upoštevam obveznost plačila sorazmernega dela stroškov komunalnega urejanja :

$30,00 \text{ €/m}^2 \times 432,50 \text{ m}^2 = 12.975,00 \text{ €}$

- Stroški zunanje ureditve: /

Ocena vrednosti po nabavnovrednostnem načinu

	objekt	Vrednost (€)
1	vrednost zemljišča	10.580,00 €
2	vrednost objekta	69.200,00 €
3	komunalna ureditev	12.975,00 €
6	skupaj	92.755,00 €
7	skupaj zaokroženo	93.000,00 €

Indikacijska vrednost po nabavnovrednostnem načinu je :

93.000,00 €

REKAPITULACIJA VREDNOSTI

V obravnavanem primeru sEM pri razmisleku o končni oceni tržne vrednosti, glede na razpoložljivost in kvaliteto podatkov ter tip nepremičnine obema načinoma pripisala enako težo.

	Tržna vrednost (€)
Rekapitulacija	
Način tržnih primerjav	100.000,00 €
Nabavnovrednostni način	93.000,00 €
TRŽNA VREDNOST (zaokroženo)	96.500,00 €

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da je tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je bila ocenjena, na dan vrednotenja, zaokroženo: **97.000,00 €**

Tržna vrednost deleža do 58/100

56.260,00 €

5.3 LOKACIJA 3: GOZDARSKA CESTA 71, MISLINJA

Opomba: Na parceli št. 739/91 stoji objekt št. 373

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Vrednost zemljišča: V skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti so za ocenjevanje zemljišč možne metode: metoda primerljivih prodaj, metoda razčlenitve gradnje, metoda razporejanja (alokacija), metoda izločevanja (ekstrakcija), metoda zemljiškega ostanka (zemljiški rezidual), metoda uglavničenja zemljiške rente (kapitalizacija). Metoda direktne primerjave prodajnih cen podobnih zemljišč je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišč, vse druge metode pa imajo omejeno možnost uporabe, tako da jih lahko uporabljamo kot dopolnilne ali pomožne metode v posameznih specifičnih primerih. Glede na tip nepremičnine, njeno velikost in kvaliteto podatkov s trga nepremičnin sem se odločila, da vrednost prostega zemljišča ocenim s pomočjo metode primerljivih prodaj.

Analiza transakcij s podobnimi nepremičninami: Pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin sem se osredotočila na transakcije z nepremičninami, ki so po svojem fizičnem stanju najbolj podobna obravnavani nepremičnini. Pri tem sem se oprla predvsem na javno objavljene podatke o prodaji (www.trgnepremicin.si) podobnih nepremičnin v obravnavanem okolju v minulem obdobju. Za glavno enoto primerjave sem izbrala m² površine zemljišča.

Prodaje (vir: www.trgnepremicnin.si, 2021):

Id posla	Datum sklenitve pogodbe	Skupna pogodbena cena	Vrsta predmeta pravnega posla	Občina	Ime KO	Površina zemljišča [m2]	Ocenjena cena na kvadratni meter [€/m2]
487388	31.01.2020	8.000,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	MISLINJA	ŠENTILJ POD TURJAKOM	392,00	20,41
487664	27.01.2020	1.500,00	Zemljišče, na katerem je mogoče graditi stavbo in ima gradbeno dovoljenje	MISLINJA	GORNJI DOLIČ	421,00	3,56
519880	28.10.2020	194.670,50	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	MISLINJA	ŠENTILJ POD TURJAKOM	6.599,00	29,50
529664	15.01.2021	1.200,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	MISLINJA	MISLINJA	101,00	11,88
549565	08.06.2021	42.000,00	Zemljišče, na katerem je ali bo mogoče graditi stavbo in je delno komunalno opremljeno ali komunalno neopremljeno	MISLINJA	ŠENTILJ POD TURJAKOM	887,00	47,35
Povprečno:						1.680,0	22,54

Povprečna prodajna zemljišč v okolici obravnavane nepremičnine ob povprečni površini 1.680,00 m² znaša ca 23,00 €/m².

Na podlagi podatkov s podobnimi nepremičninami in na njih opravljenih prilagoditvah vrednost obravnavanega zemljišča ocenjujem na **7.176,00 € (312 m² × 23 €/m²)**

Vrednost zunanje ureditve ocenim tako, da od nadomestne vrednosti za nove elemente zunanje ureditve odštejem fizično zastaranost le-teh. Zunanje ureditve ne obračunam.

Vrednost objekta: Vrednost novega objekta lahko ocenimo s pomočjo ocene nadomestitvenih stroškov ali s pomočjo ocene reprodukcijskih stroškov. Nadomestitveni stroški so tekoči stroški gradnje stavbe, ki ima enako uporabnost kot obravnavana ocenjevana stavba, toda zgrajena z modernimi materiali in tehnikami ter načrtovana v skladu s trenutnimi okusi in standardi. Reprodukcijski stroški so stroški za izgradnjo identičnega objekta z enakimi materiali kot je obravnavani objekt.

V obravnavanem primeru sem se odločila, da bom uporabiti metodo nadomestitvene vrednosti.

Ekonomsko dobo dolgotrajnih komponent (gradbena dela) ocenjujemo na 80 let, kratkotrajnih (inštalacije, fasada z okni, obrtniška dela) na 30 let. Stroške izgradnje obravnavanega objekta smo preverili v literaturi PEG (2021). Za podobne stanovanjske objekte masivne gradnje znaša med 800 €/m² in 1.500 €/m². Glede na velikost in funkcionalno zasnovo predmetnega objekta nadomestitveno vrednost ocenjujem na 800 €/m².

Izguba vrednosti pomeni zmanjšanje uporabnosti nepremičnine, ki je posledica fizične obrabe in zastaranja, funkcionalnega zastaranja in gospodarskega zastaranja.

Fizično poslabšanje je zmanjšanje vrednosti zaradi fizičnega staranja in obrabe objekta, ki ga ocenim tako, da posebej ocenim stopnjo zastaranja kratkotrajnih elementov (KK) in dolgotrajnih gradbenih elementov (DK) objekta. Delež dolgotrajnih in kratkotrajnih elementov izračunam na podlagi strukture nadomestitvenih stroškov.

V obravnavanem primeru izračunam odstotek izgube vrednosti po naslednji formuli (Holzer in Renner, 2005, stran 126):

$$\text{Fiz}(\%) = 1/2 * (\text{DS2/EŽD} + \text{DS/EŽD}) * 100$$

Pri čemer so:

Fiz Izguba vrednosti zaradi fizičnega zastaranja
 DS Dejanska starost izboljšave v letih
 EŽD Ekonomska življenjska doba izboljšave v letih

Funkcionalno zastaranje je posledica sprememb v tehnologiji, sprememb obnašanja ali okusov ljudi. Pri pregledu objekta nismo ugotovili elementov oziroma vzrokov za nastanek funkcionalnega zastaranja.

Gospodarsko zastaranje : Glede na vzroke, ki povzročajo vpliv zmanjšanja vrednosti obravnavane nepremičnine in glede na čas trajanja, je gospodarska zastarelost lahko:

- ⇒ ekonomsko zastaranje, kot posledica dogajanja na trgu nepremičnin (ponudba/povpraševanje), spremembe zakonodaje na področju nepremičnin (davki, kreditiranje, graditev, promet z nepremičninami,...), stanje gospodarstva ali panoge,....
- ⇒ lokacijsko zastaranje, kot posledica vplivov sosednjih nepremičnin na obravnavano (avtocesta ali odlagališče odpadkov zraven stanovanjskega naselja)

V obravnavanem primeru sem preverila možnosti za nastanek gospodarske zastaranosti posebej za lokacijsko zastaranje in posebej za ekonomsko zastaranje. Gospodarsko zastaranje ni ugotovljeno.

Rekapitulacija: V sklopu ocene vrednosti s pomočjo nabavnovrednostnega načina sem najprej ocenila nadomestitvene stroške za novi objekt, katerim sem odštela stroške posameznega zastaranja (fizičnega in funkcionalnega). Temu sem dodala še vrednost stavbnega zemljišča.

Izračun:

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN - OBJEKT	
vrednost zemljišča	7.176,00 €
vrednost novega objekta	218.400,00 €
vrednost zunanje ureditve	0,00 €
fizično zastaranje objekta	145.116,56 €
funkcionalno zastaranje	0,00 €
vrednost objekta	73.283,44 €
gospodarsko zastaranje	0%
gospodarsko zastaranje	0,00 €
Vrednost - zaokroženo	80.000,00 €

6 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Predmet vrednotenja so pravice na nepremičninah, ki v naravi predstavlja naslednje nepremičnine:

Lokacija 1 – ID znaki: 906 28/1, 906 28/2, 906 28/3, 906 28/4, 906 *254 na naslovu
Mušenik 2, Črna na Koroškem

Lokacija 2 – ID znaki: 863 1810/27, 863 1810/28, Šentlenart 24, Mislinja.

Lokacija 3 – ID znak: 864 739/91 na naslovu Gozdarska cesta 71, Mislinja.

Pri oceni vrednosti sem preverila primernost uporabe vseh treh načinov k oceni vrednosti lastninskih pravic (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način) ter glede na namen vrednotenja, vrste nepremičnine in razpoložljivih podatkov uporabila način tržnih primerjav in nabavnovrednostni način.

V skladu z opravljenimi analizami trga nepremičnin, izvedenimi načini ocene vrednosti in upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da je tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je bila ocenjena, na dan vrednotenja:

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE

Nepremičnina	Naslov	Delež v lasti Eko jarek d.o.o.	Vrednost (€)
Lokacija 1	Mušenik 2, Črna na Koroškem	1/1	116.000,00
Lokacija 2	Šentlenart 24, Mislinja	58/100	56.260,00
Lokacija 3	Gozdarska cesta 71, Mislinja	1/1	80.000,00
VSE SKUPAJ			252.260,00

Ocenjevalka vrednosti: Barbara Klugler, mag.
Sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine
Ulica Slave Klavore 7
2000 Maribor



7 SEZNAM VIROV

- Appraisal Institute. 2013. The Appraisal of Real Estate. Chichago: Appraisal Institute 14th Edition.
- Betts Richard M. in Silas J. Ely, 2008. Basic Real Estate Appraisal. New York: South-Western Educational Publishing, 7th Edition.
- Holzner Peter in Ulrich Renner. 2005. *Ermittlung des Verkehrwertes von Grundstuecken und des Wertes baulicher Anlagen*. Isernhagen: TOV, 29 izdaja.
- International Valuation Standards Committee. 2017. *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti 2017*. London: IVSC.
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti, 2012. Ljubljana: Slovenski inštitut za Revizijo.
- Pšunder, Igor in Milan, Torkar, 2007. Vrednost nepremičninskih pravic. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti, 2018. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Vrenčur R., Pšunder I., 2012. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Statistični urad RS, <http://www.stat.si/>
- Geodetska uprava RS, <http://prostor.gov.si>
- Trgoskop, <http://aplikacije.trgnepremicnin.si>
- Spletni geografski informacijski sistem iObčina, <http://www.iobcina.si>
- Zemljiška knjiga, <http://portal.sodisce.si>

8 IZJAVA OCENJEVALKE VREDNOSTI

8.1 IZJAVA SKLADNO S SPS-2

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobila vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranska glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem sama oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljale storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem opravila osebni ogled obravnavane nepremičnine;
- mi pri izdelovanju analiz ir pomoči;
- so moje analize izdelane, skladu s pravili ocenjeval vrednosti.

8.2 IZJAVA SKLADNO Z MSO

Ocena vrednosti je izvedena c vrednosti (MSOV 2017) ter s spl obseg dela, raziskave in skladi ocenjevanja vrednosti, ter predv



A blue ink signature, likely of Barbara Klugler, located below the stamp.

PRILOGE

Analiza trga nepremičnin Zk izpisi

PRILOGA 1 – ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

4.1 NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2020

V prvem polletju 2020 je slovenski nepremičninski trg povsem zaznamovala epidemija Covid-19. Spomladanska razglasitev epidemije in ukrepov za njeno zajezitev je za dva meseca praktično zaustavila normalno trgovanje z nepremičninami. Temu primerno se je občutno zmanjšalo število nepremičninskih transakcij, predvsem pa se je postavljalo vprašanje ali in koliko je oziroma bo to vplivalo na cene, predvsem stanovanjskih nepremičnin. Izkazalo se je, da zaustavitev trgovanja ni vplivala na cene nepremičnin oziroma na trend njihove rasti. Po majskem preklicu ukrepov je namreč stanovanjski nepremičninski trg hitro ponovno oživel, tako da je obseg trgovanja kmalu dosegel raven pred razglasitvijo epidemije. V Sloveniji so se tako cene stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč v prvi polovici letošnjega leta, kljub precej manjšemu številu realiziranih kupoprodaj, večinoma nekoliko zvišale. Trg poslovnih nepremičnin si ni opomogel tako hitro kot trg stanovanjskih nepremičnin, saj je število realiziranih kupoprodaj po prvem valu epidemije ostalo pod tistim pred epidemijo. Cene pisarniških prostorov ter trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov so sicer, tako kot že nekaj časa prej, tudi v prvi polovici letošnjega leta več ali manj stagnirale.

• Obseg in vrednost poslov

V prvem polletju letošnjega leta smo v Sloveniji evidentirali okoli 13300 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je okoli 900 milijonov evrov. V primerjavi z drugim polletjem 2019 se je število kupoprodajnih poslov zmanjšalo za več kot četrtno, njihova skupna vrednost pa za tretjino. V primerjavi s prvim polletjem 2019 je bilo število poslov prav tako manjše za nekaj več kot četrtno, njihova skupna vrednost pa za okoli 37 odstotkov.

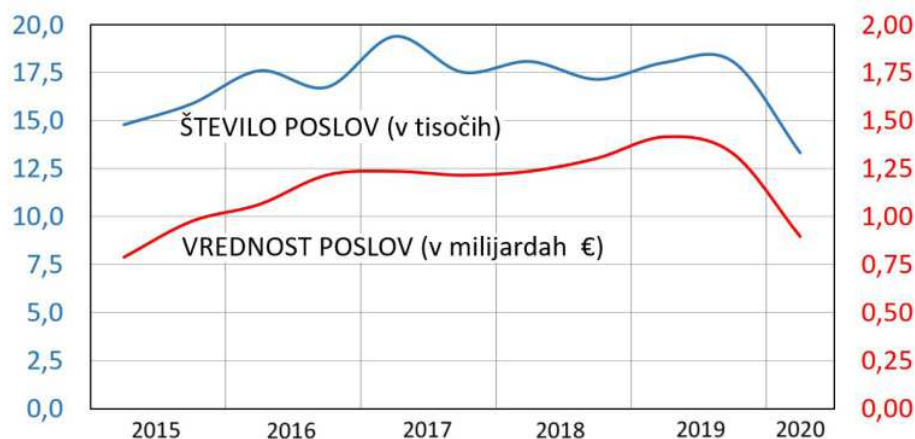
PREGLEDNICA 1: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020

	ŠTEVILO POSLOV (v tisočih)	VREDNOST POSLOV (v milijardah €)
2015_I	14,8	0,79
2015_II	15,9	0,98
2016_I	17,6	1,06
2016_II	16,7	1,22
2017_I	19,4	1,24
2017_II	17,5	1,22
2018_I	18,1	1,24
2018_II	17,1	1,30
2019_I	18,0	1,41
2019_II	18,1	1,33
2020_I	13,3	0,90

Glede na epidemijo Covid-19 in rekordno vrednost evidentiranih poslov leta 2019 je bil upad števila in predvsem skupne vrednosti sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v prvi polovici letošnjega leta manjši od pričakovanega. Skupna vrednost sklenjenih poslov je bila celo večja kot v prvi polovici leta 2015, ko je prišlo do zadnjega obrata cen na

slovenskem nepremičninskem trgu, nakar je začel obseg trgovanja z nepremičninami hitro naraščati.

SLIKA 1: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2015 – 1. polletje 2020



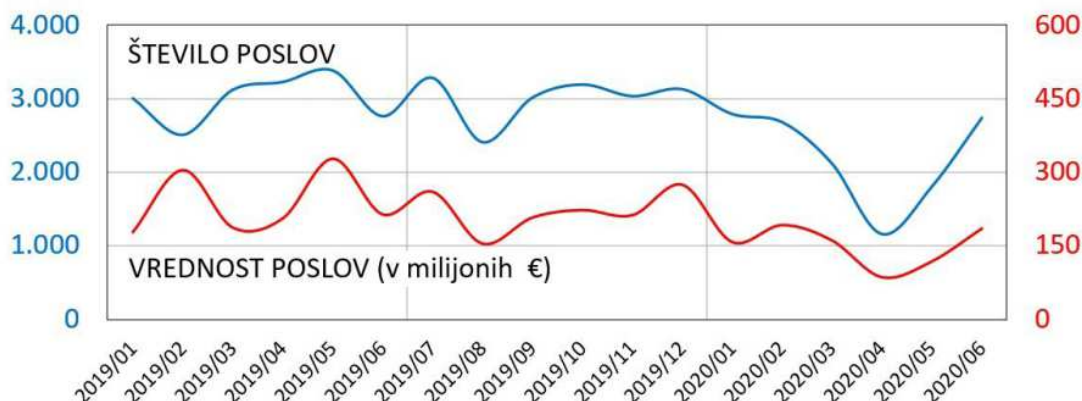
Vpliv epidemije Covid-19 na nepremičninski trg je dobro razviden iz letošnjega mesečnega gibanja števila in skupne vrednosti evidentiranih kupoprodajnih pogodb. Marca, ko je bila pri nas sredi meseca prvič razglašena epidemija, je število sklenjenih pogodb (okoli 2100) v primerjavi z mesecem prej upadlo za nekaj več kot 20 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 160 milijonov evrov) pa za nekaj več kot 15 odstotkov.

Aprila, ko je bilo gospodarstvo, vključno z nepremičninsko dejavnostjo oziroma ogledi nepremičnin, ves mesec praktično ustavljeno, se je število sklenjenih poslov z nepremičninami

(manj kot 1200 evidentiranih kupoprodajnih pogodb) znižalo za nadaljnjih 45 odstotkov, njihova skupna vrednost (okoli 85 milijonov evrov) pa za 47 odstotkov. V primerjavi s »predkoronskim« februarjem je bilo število sklenjenih kupoprodaj manjše že za 57 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 56 odstotkov. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo število evidentiranih poslov manjše za skoraj 65 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za skoraj 60 odstotkov. Maja, ko so bili proti koncu meseca nepremičninski ogledi spet dovoljeni, se je začelo število sklenjenih poslov, bolj ali manj sorazmerno pa tudi njihova skupna vrednost, takoj povečevati. Število sklenjenih kupoprodajnih pogodb je bilo v primerjavi z aprilom večje za 55 odstotkov.

V primerjavi s februarjem 2020 je bilo sicer še vedno manjše za 33 odstotkov, v primerjavi z majem 2019 pa 47 odstotkov. Junija se je število sklenjenih pogodb povišalo še za več kot 50 odstotkov, tako da je ponovno doseglo februarsko, torej »predkoronsko« raven, oziroma je bilo povsem primerljivo z junijem 2019. Še nepopolni podatki za letošnje tretje četrtletje kažejo, da se je rast števila nepremičninskih poslov nadaljevala tudi v tem četrtletju, tako da je bil nepremičninski trg razmeroma dejaven, oziroma je bilo trgovanje vsaj na podobni ravni kot v lanskem tretjem četrtletju.

SLIKA 2: Mesečno število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, januar 2019 – junij 2020



V prvem polletju letošnjega leta se je zvišal delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami, kar je značilno za obdobja zmanjšane tržne dejavnosti, kakršna je bila zaradi epidemije letos. V prvem polletju je delež stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) v skupni vrednosti sklenjenih nepremičninskih poslov znašal prek 68 odstotkov oziroma 614 od skupno 897 milijonov evrov evidentiranega prometa z nepremičninami. Na račun velikega povpraševanja po zemljiščih za stanovanjsko gradnjo so sledila zemljišča za gradnjo stavb z 12-odstotnim deležem oziroma 108 milijoni evidentiranega prometa.

Delež prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali ter turistični objekti), ki je bil v lanskem prvem polletju zaradi prodaj večjega števila nakupovalnih centrov neobičajno velik, se je po pričakovanju bistveno zmanjšal, in sicer na dobrih 10 odstotkov oziroma 93 milijonov evrov. S kmetijskimi in gozdnimi zemljišči skupaj je bilo opravljenega slabe 4 odstotke prometa, z vsemi ostalimi nepremičninami skupaj pa slabih 6 odstotkov.

PREGLEDNICA 2: Vrednost prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	VREDNOST (v milijonih €)
Stanovanja	352
Hiše	262
Zemljišča za gradnjo stavb	108
Pisarne	43
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	40
Kmetijska zemljišča	24
Industrijske nepremičnine	22
Pozidana zemljišča	12
Turistični objekti	10
Gozdna zemljišča	8
Garaže in parkirni prostori	6
Ostale nepremičnine	10

SLIKA 3: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020



• Število transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami

Za prvo polovico letošnjega leta smo evidentirali približno 6300 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, kar pomeni 28 odstotkov manj kot v drugem polletju 2019 in 26 odstotkov manj kot v prvem polletju 2019. Število evidentiranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 29 odstotkov. Število transakcij s stanovanjskimi hišami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 24 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 23 odstotkov.

PREGLEDNICA 3: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

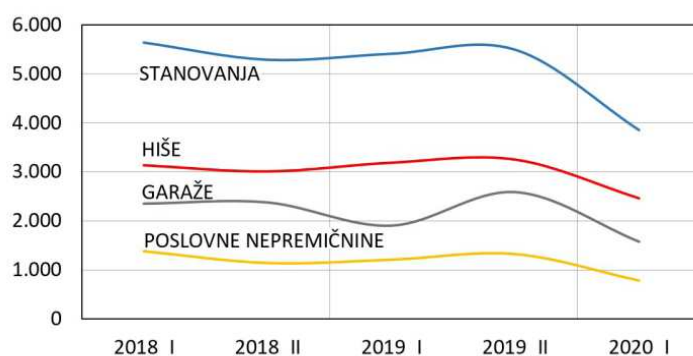
	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Stanovanjske nepremičnine	8.770	8.295	8.594	8.740	6.318
Stanovanja	5.636	5.286	5.408	5.491	3.854
Hiše	3.134	3.009	3.186	3.249	2.464
Poslovne nepremičnine	1.312	1.062	1.142	1.253	731
Pisarne	893	724	642	809	448
Lokali	419	338	500	444	283

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.

Zaustavitev gospodarstva zaradi epidemije je še občutneje vplivala na dejavnost trga poslovnih nepremičnin. Za letošnje prvo polletje smo tako evidentirali le nekaj več kot 700 kupoprodaj pisarn in lokalov. Padec števila transakcij s pisarniškimi prostori ter trgovskimi in gostinskimi lokali je bil bistveno večji kot za stanovanja in hiše. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bilo število kupoprodaj poslovnih nepremičnin manjše za 42 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 36 odstotkov. Število evidentiranih transakcij s pisarnami je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 45 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 30 odstotkov. Število transakcij z lokali je bilo v primerjavi z drugim polletjem 2019 manjše za 36 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa 43 odstotkov.

SLIKA 4: Število evidentiranih transakcij za stanovanjske in poslovne nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



Ko je bila marca 2020 razglašena epidemija, se je število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo za 24 odstotkov. Aprila, ko so bili ogledi nepremičnin praktično onemogočeni in so se sklepali le še posli, dogovorjeni pred razglasitvijo epidemije, se je število transakcij zmanjšalo še za 47 odstotkov. Aprila je bilo tako v primerjavi s »predkoronskim« februarjem število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin manjše kar za 60 odstotkov, v primerjavi z aprilom 2019 pa celo za 66 odstotkov.

Po preklicu epidemije v drugi polovici maja je število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami takoj poskočilo, tako da je maja v primerjavi z aprilom zraslo za skoraj 70 odstotkov, a bilo še vedno za dobrih 40 odstotkov manjše kot maja 2019. Junija in julija je število evidentiranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zraslo še za več kot 40 oziroma 10 odstotkov. Tako je bilo julija število evidentiranih transakcij že za skoraj 10 odstotkov večje kot februarja pred epidemijo oziroma le za okoli 3 odstotke manjše kot julija 2019.

Trg poslovnih nepremičnin se je na epidemijo odzval nekoliko počasneje in precej močneje kot trg stanovanjskih nepremičnin. Število transakcij s pisarnami in lokali se marca še ni zmanjšalo, nato pa je aprila, ko sta bila javno življenje in gospodarska dejavnost praktično zaustavljena, v primerjavi z marcem upadlo kar za skoraj 75 odstotkov. V primerjavi z aprilom 2019 je bilo tako manjše za več kot 70 odstotkov. Maja se je nato hitro povečalo, tako da je bilo število transakcij s poslovnimi nepremičninami v primerjavi z aprilom 2020 kar 2,75-krat večje, vendar še vedno za skoraj 30 odstotkov manjše kot marca 2020 oziroma za več kot 25 odstotkov manjše kot maja 2019. Po majskem okrevanju trga poslovnih nepremičnin je število evidentiranih transakcij precej nihalo. Junija je, po sicer še začasnih podatkih, upadlo za več kot 20 odstotkov, julija pa ponovno občutno zraslo, in sicer za skoraj 50 odstotkov.

Julija je bilo tako število transakcij, v nasprotju s stanovanjskimi nepremičninami, še vedno bistveno manjše kot pred epidemijo. V primerjavi s februarjem 2020 je bilo manjše za nekaj manj kot 20 odstotkov, v primerjavi z julijem 2019 pa za skoraj 35 odstotkov.

PREGLEDNICA 4: Število evidentiranih transakcij stanovanjskih nepremičnin (primarni in sekundarni trg), Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
Stanovanja	5.636	5.286	5.408	5.491	3.854
Primarni trg	347	559	339	364	111
Sekundarni trg	5.289	4.727	5.069	5.127	3.743
Hiše	3.134	3.009	3.186	3.249	2.464
Primarni trg	31	37	33	12	19
Sekundarni trg	3.103	2.972	3.153	3.237	2.445

Opombi:

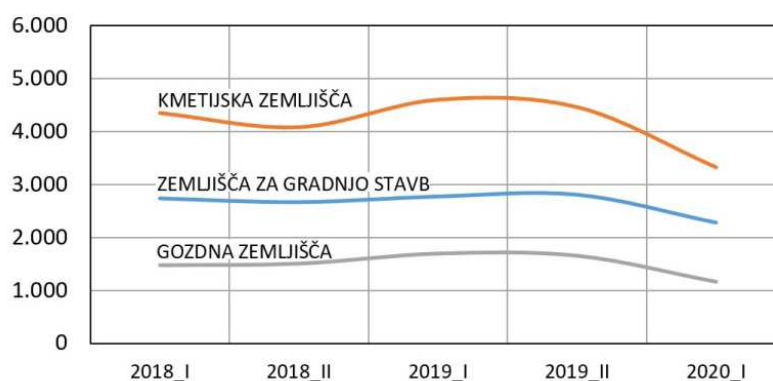
- Kot transakcije na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin;
- Kot transakcije na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.

• Število transakcij z zemljišči

Število evidentiranih kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb oziroma zazidljivih stavbnih zemljišč je bilo v prvem polletju 2020 v primerjavi s prvim ali drugim polletjem 2019 manjše za nekaj manj kot 20 odstotkov. Padec števila transakcij zaradi epidemije je bil torej nekoliko manjši kot za stanovanjske nepremičnine, s katerimi je sicer trg zazidljivih stavbnih zemljišč zaradi praviloma več kot 90-odstotnega deleža kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb tesno povezan.

Glede na to, da je bil relativni padec skupne površine prodanih zemljišč za gradnjo stavb v prvem polletju 2020 opazno manjši kot padec števila transakcij z njimi, lahko sklepamo, da so se po razglasitvi epidemije pretežno prodajala večja zazidljiva zemljišča.

SLIKA 5: Število evidentiranih transakcij za zemljišča, Slovenija, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



4.2. TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

Povsod po Sloveniji se je seveda zaradi zaustavitve trgovanja v času razglasitve epidemije število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2020 občutno zmanjšalo. Na izbranih analitičnih območjih je bilo število evidentiranih transakcij v prvi polovici leta manjše od 20 in 50 odstotkov. Največji je bil upad kupoprodaj na območju Obale. Razmeroma velik, od 25 do 35 odstotkov je bil upad tudi v Ljubljani in okolici, nekoliko manjši pa na ostalih območjih, kjer je bilo pred epidemijo povpraševanje po stanovanjih manjše. Najmanjši je bil padec števila transakcij s stanovanji v Kranju.

PREGLEDNICA 5: Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

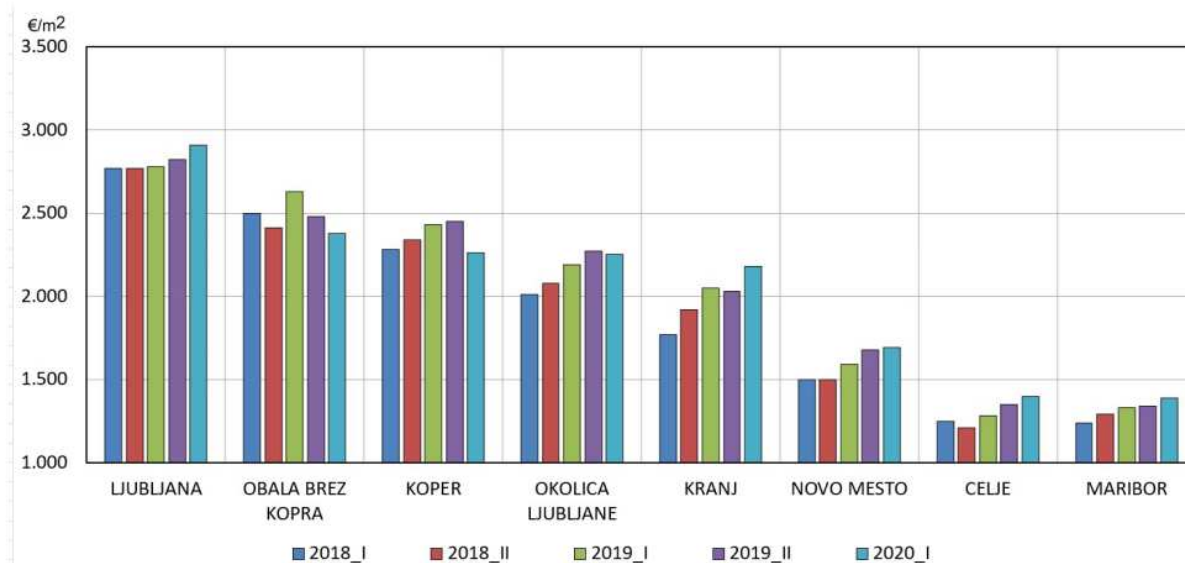
ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	824	840	858	913	669
Cena (€/m²)	2.770	2.770	2.780	2.820	2.910
Leto zgraditve (mediana)	1974	1972	1972	1973	1974
Uporabna površina (m²)	52	53	52	54	55
MARIBOR					
Velikost vzorca	447	478	427	451	332
Cena (€/m²)	1.240	1.290	1.330	1.340	1.390
Leto zgraditve (mediana)	1970	1967	1969	1966	1970
Uporabna površina (m²)	51	53	53	51	52
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	245	226	227	239	152
Cena (€/m²)	2.010	2.080	2.190	2.270	2.250
Leto zgraditve (mediana)	1994	1990	1989	1987	1994
Uporabna površina (m²)	55	53	54	53	53
CELJE					
Velikost vzorca	158	152	140	130	102
Cena (€/m²)	1.250	1.210	1.280	1.350	1.400
Leto zgraditve (mediana)	1971	1966	1974	1970	1970
Uporabna površina (m²)	53	51	57	54	52
KRANJ					
Velikost vzorca	111	79	88	94	77
Cena (€/m²)	1.770	1.920	2.050	2.030	2.180
Leto zgraditve (mediana)	1973	1975	1974	1974	1974
Uporabna površina (m²)	53	53	50	55	55
KOPER					
Velikost vzorca	74	74	103	77	56
Cena (€/m²)	2.280	2.340	2.430	2.450	2.260
Leto zgraditve (mediana)	1970	1974	1975	1978	1975
Uporabna površina (m²)	52	55	58	57	63
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	138	116	106	116	55
Cena (€/m²)	2.500	2.410	2.630	2.480	2.380
Leto zgraditve (mediana)	1980	1976	1976	1980	1976
Uporabna površina (m²)	54	55	51	56	55

NOVO MESTO

Velikost vzorca	71	53	83	63	41
Cena (€/m²)	1.500	1.500	1.590	1.680	1.690
Leto zgraditve (mediana)	1978	1978	1974	1975	1974
Uporabna površina (m ²)	52	54	49	50	54

Na večini izbranih območij so cene stanovanj v prvem polletju statistično zrasle ali stagnirale. Povprečne cene rabljenih stanovanj so tako na teh območjih dosegle nove rekordne vrednosti oziroma ostale na najvišji ravni, doseženi v drugi polovici leta 2019. V **Ljubljani** je po relativni stagnaciji cen stanovanj od druge polovice leta 2018, povprečna cena rabljenega stanovanja prvič v zgodovini presegla 2.900 €/m². V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bila višja za 3 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 5 odstotkov. V **okolici Ljubljane** so cene v prvem polletju 2020 praktično stagnirale. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila v primerjavi z drugim polletjem 2019 statistično nižja za 1 odstotek, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa je bila za 3 odstotke višja. Najvišja je bila rast cen v **Kranju**, kjer najvišjo rast cen stanovanj beležimo od leta 2018 in je bil tudi upad števila transakcij v prvi polovici letošnjega leta najmanjši. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bila povprečna cena stanovanja višja za 7 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 6 odstotkov.

SLIKA 6: Povprečne cene rabljenih stanovanj, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



V **Mariboru** in **Celju** je bila rast cen stanovanj v prvi polovici letošnjega leta podobna kot v Ljubljani, njihove cene pa so praktično izenačene. V primerjavi z drugim polletjem 2019 je bila povprečna cena rabljenega stanovanja v Mariboru in Celju višja za 4 odstotke, v primerjavi prvim polletjem 2019 je bila v Mariboru višja za 5 odstotkov, v Celju pa za 9 odstotkov.

Podobno kot v okolici Ljubljane so tudi v **Novem mestu** cene stanovanj v prvi polovici letošnjega leta praktično stagnirale, potem ko so v drugem polletju 2019 občutno zrasle. Statistično je bila povprečna cena rabljenega stanovanja v prvem polletju 2020 v primerjavi z

drugim polletjem 2019 višja za 1 odstotek, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 6 odstotkov. Samo na Obali so cene stanovanj v prvi polovici letošnjega leta statistično padle, kar gre pripisati predvsem zmanjšanju števila transakcij s »počitniškimi« stanovanji. Na zmanjšano povpraševanje po nakupu stanovanj za počitniške namene je namreč negotovost zaradi epidemije vplivala bistveno bolj kot na povpraševanje po stanovanjih, s katerimi kupci rešujejo svoje osnovne stanovanjske potrebe. V **Kopru** je bila povprečna cena rabljenega stanovanja v prvem polletju 2020 v primerjavi z drugim polletjem 2019 nižja za 8 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 7 odstotkov. Na območju **Obale brez Kopra** je bila v primerjavi z drugim polletjem 2019 nižja za 4 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2019 pa za 10 odstotkov.

- **Hiše**

Za prikaz tržnih kazalnikov o kupoprodaji stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki) so izbrana analitična območja z največjim številom evidentiranih tržnih transakcij v zadnjih treh letih. Poleg največjih dveh mest so to še Okolica Ljubljane, Okolica Maribora, Štajersko območje brez Maribora in okolice in Savinjsko območje brez Celja in okolice. Dodana sta še Celje in Obala brez Kopra, kjer pa, tako kot tudi za Maribor in Okolico Maribora velja, da so zaradi relativno majhnega števila evidentiranih kupoprodaj in posledično ne dovolj reprezentativnih polletnih podatkov, podani kazalniki o cenah in lastnostnih prodanih hiš predvsem statistično-informativne narave. Pri ocenah smeri in moči trendov cen poleg primerjav absolutnih cen v evrih upoštevamo tudi spremembe v povprečni sestavi prodanih hiš z zemljiščem (velikost in starost hiš ter velikost pripadajočih zemljišč).

Tudi za stanovanjske hiše je v prvem letošnjem polletju število sklenjenih transakcij zaradi epidemije praktično povsod v Sloveniji upadlo, a malo manj kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Na izbranih analitičnih območjih je bil ta upad med 5 in 20-odstoten. Največji je bil padec števila kupoprodaj na območjih Ljubljane in Okolice Ljubljane, kjer je bilo povpraševanje po stanovanjskih hišah pred epidemijo sicer največje, najmanjši pa na primestnih območjih na Štajerskem in Savinjskem območju.

PREGLEDNICA 6: Povprečne cene in lastnosti prodanih rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	146	142	136	165	128
Cena (€)	179.000	190.000	188.000	204.000	207.000
Leto zgraditve (mediana)	1986	1982	1980	1985	1986
Površina hiše (m ²)	184	190	185	189	199
Površina zemljišča (m ²)	700	670	720	670	670
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	129	137	159	129	118
Cena (€)	74.000	75.000	81.000	76.000	79.000
Leto zgraditve (mediana)	1978	1978	1980	1978	1974
Površina hiše (m ²)	144	148	148	150	145
Površina zemljišča (m ²)	1290	1520	1340	1470	1270
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	102	92	114	114	109
Cena (€)	86.000	79.000	89.000	92.000	78.000
Leto zgraditve (mediana)	1978	1977	1978	1976	1977
Površina hiše (m ²)	154	150	165	170	148
Površina zemljišča (m ²)	1110	1220	1190	1200	1250
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	140	88	131	122	99
Cena (€)	272.000	284.000	283.000	314.000	326.000
Leto zgraditve (mediana)	1967	1969	1967	1966	1964
Površina hiše (m ²)	187	186	188	195	208
Površina zemljišča (m ²)	410	410	430	420	530
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	100	101	106	94	85
Cena (€)	103.000	104.000	107.000	110.000	103.000
Leto zgraditve (mediana)	1987	1981	1981	1985	1981
Površina hiše (m ²)	163	167	174	168	147
Površina zemljišča (m ²)	1030	1050	1100	840	980
MARIBOR					
Velikost vzorca	64	70	69	60	51
Cena (€)	119.000	118.000	124.000	114.000	156.000
Leto zgraditve (mediana)	1968	1961	1963	1962	1970
Površina hiše (m ²)	176	158	158	166	180
Površina zemljišča (m ²)	500	530	500	520	530

CELJE					
Velikost vzorca	24	26	27	18	27
Cena (€)	122.000	104.000	144.000	142.000	109.000
Leto zgraditve (mediana)	1964	1965	1967	1966	1963
Površina hiše (m ²)	161	160	214	208	172
Površina zemljišča (m ²)	670	610	640	480	660
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	32	28	27	22	18
Cena (€)	340.000	301.000	254.000	275.000	202.000
Leto zgraditve (mediana)	1979	1974	1965	1968	1955
Površina hiše (m ²)	159	161	163	171	141
Površina zemljišča (m ²)	440	610	520	430	630

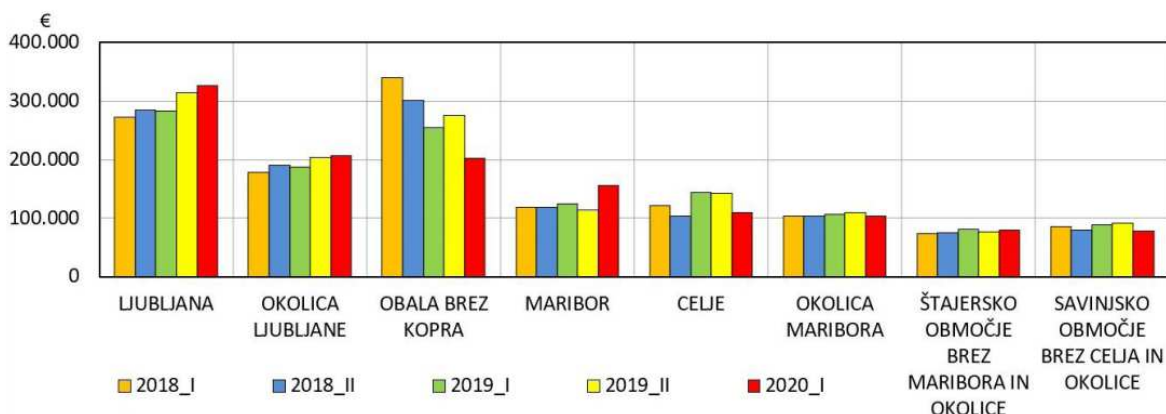
Raven cen hiš ostaja najvišja v Ljubljani, kjer je bila povprečna pogodbeno cena prodane hiše s pripadajočim zemljiščem v prvi polovici letošnjega leta prek 300 tisoč evrov. Kljub občutnemu zmanjšanju števila kupoprodaj, epidemija tudi na cene hiš v glavnem mestu ni imela opaznega vpliva. Ocenjujemo, da se cene hiš v Ljubljani v primerjavi z drugim polletjem 2019 niso bistveno spremenile, medtem ko so v primerjavi s prvim polletjem 2019 zrasle kar za 5 do 10 odstotkov. Glede na raven cen hiš, Ljubljani še vedno sledi območje Obale brez Kopra. Ne glede na majhno število evidentiranih transakcij ocenjujemo, da so bile cene hiš v prvi polovici letošnjega leta na Obali v primerjavi z Ljubljano nižje za okoli 10 odstotkov. Okolica Ljubljane, kjer je od prve polovice leta 2018, tako kot v Ljubljani prisoten konstanten trend rasti cen hiš, kljub zmanjšanem obsegu trgovanja ostaja tudi v prvi polovici letošnjega leta najbolj dejaven trg hiš v državi. Po oceni so bile cene hiš v prvi polovici letošnjega leta v povprečju za tretjino nižje kot v Ljubljani.

Ob upoštevanju strukture prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem so cene hiš v Mariboru in Celju, podobno kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, še vedno na približno isti ravni. V prvi polovici letošnjega leta so bile cene hiš v povprečju za 50 do 60 odstotkov nižje kot v Ljubljani.

Na območju Okolice Maribora je, tako kot na območju Okolice Ljubljane, zaradi nižjih cen še vedno prisotno razmeroma veliko povpraševanje po hišah. Zato je bil tudi padec števila transakcij v letošnjem prvem polletju razmeroma majhen. Je pa razlika v cenah hiš v primerjavi z Mariborom manjša kot to velja za Ljubljano in njeno okolico. Po oceni so bile cene hiš v Okolici Maribora v prvi polovici letošnjega leta v povprečju od 15 do 20 odstotkov nižje kot v Mariboru.

Na območjih Štajerske brez Maribora in okolice in Savinjskem brez Celja in okolice, kjer se sorazmerno z relativno velikim fondom hiš sicer evidentira razmeroma veliko kupoprodaj, je bil upad števila transakcij v letošnjem prvem polletju še najmanjši. Cene hiš v primerjavi z urbanih središči ostajajo razmeroma nizke. Po oceni so bile cene hiš v prvi polovici leta na Štajerskem območju v primerjavi z Mariborom oziroma na Savinjskem območju v primerjavi s Celjem nižje za 30 do 40 odstotkov.

SLIKA 7: Gibanje povprečnih cen rabljenih hiš, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



• Zemljišča za gradnjo stavb

Ker kupoprodaje zemljišč za gradnjo družinskih hiš predstavljajo veliko večino vseh transakcij z zazidljivimi zemljišči, smo za prikaz tržnih kazalnikov o prodaji zemljišč za gradnjo stavb izbrali istih osem analitičnih območij kot za hiše. Število kupoprodaj zazidljivih zemljišč je še manjše kot za hiše. Poleg tega, zaradi velike cenovne raznolikosti zazidljivih zemljišč glede na namen in pravno-upravni status zemljišč in sprememb v strukturi prodanih zemljišč, povprečne polletne cene zazidljivih zemljišč po posameznih območjih precej nihajo. Zato so praktično za vsa analitična območja možne le zelo grobe ocene in primerjave ravni in trendov cen po posameznih območjih. Podatki za območja Obale brez Kopra, Maribora in Celja pa so zaradi premajhnih vzorcev izključno statistično informativne narave.

PREGLEDNICA 7: Povprečne cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	2018_I	2018_II	2019_I	2019_II	2020_I
OKOLICA LJUBLJANE					
Velikost vzorca	124	118	138	143	118
Cena (€/m²)	84	95	91	72	118
Površina (m²)	1030	1080	1170	1550	860
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	90	69	82	67	98
Cena (€/m²)	21	27	29	30	25
Površina (m²)	1310	1290	1310	970	1270
OKOLICA MARIBORA					
Velikost vzorca	89	75	64	45	65
Cena (€/m²)	35	38	41	40	55
Površina (m²)	940	1060	1130	1270	940
LJUBLJANA					
Velikost vzorca	87	52	57	61	52
Cena (€/m²)	205	346	259	286	239
Površina (m²)	1560	1970	1370	1410	1530
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA IN OKOLICE					
Velikost vzorca	45	61	51	57	49
Cena (€/m²)	32	23	39	35	35
Površina (m²)	1260	2320	1410	1170	1100

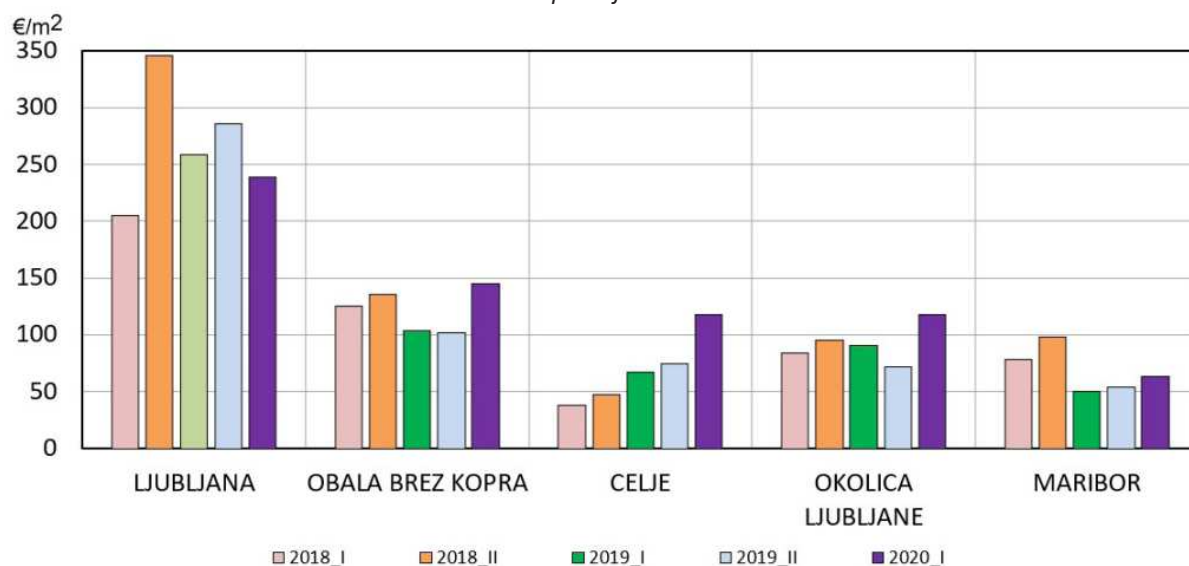
OBALA BREZ KOPRA					
Velikost vzorca	15	13	9	22	17
Cena (€/m²)	125	136	104	102	145
Površina (m ²)	1250	810	1020	1150	720
MARIBOR					
Velikost vzorca	19	22	14	18	9
Cena (€/m²)	78	98	50	54	63
Površina (m ²)	770	800	1710	1380	640
CELJE					
Velikost vzorca	7	6	8	5	5
Cena (€/m²)	38	47	67	75	118
Površina (m ²)	420	2970	870	640	1060

Na podlagi ocen trendov cen zazidljivih zemljišč ugotavljamo, da je ne glede na nihanja povprečnih cen od leta 2018 v največjih mestih in njihovi okolici ter na Obali prisoten razmeroma močan trend rasti cen, med tem ko cene zazidljivih zemljišč na manj urbanih območjih več ali manj stagnirajo.

Rast cen v urbanih središčih je posledica velikega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo, zaradi pomanjkanja ponudbe in visokih cen stanovanjskih novogradenj, in premajhne ponudbe ustreznih zazidljivih zemljišč.

Po rasti in visokih cenah zemljišč daleč najbolj izstopa Ljubljana, kjer se redka primerna zazidljiva zemljišča v zadnjih dveh letih prodajo še po bistveno višjih cenah kot to kažejo statistični podatki. Poleg tega se povpraševanje zaradi pomanjkanja ustreznih zazidljivih zemljišč v zadnjih dveh letih vse bolj preusmerja v nakupe obstoječih bolj ali manj dotrajanih hiš, s čim večjim pripadajočim zemljiščem. V bistvu gre za nakupe zemljišč za gradnjo, saj na teh zemljiščih praviloma zrastejo nadomestne gradnje, običajno manjše večstanovanjske stavbe. Investitorji nato s prodajo stanovanjskih enot kompenzirajo razmeroma visoko ceno takega »zemljišča za gradnjo«. Po ocenah so bile v zadnjih treh letih cene zazidljivih zemljišč v Ljubljani v povprečju okoli trikrat višje kot v Okolici Ljubljane, okoli petkrat višje kot v Okolici Maribora in okoli desetkrat višje kot na Štajerskem in Savinjskem območju.

SLIKA 8: Gibanje povprečnih cen zemljišč za gradnjo stavb, izbrana tržna analitična območja, 1. polletje 2018 – 1. polletje 2020



- **Sklepni komentar**

Po spomladanskem prvem valu epidemije je na stanovanjskem nepremičninskem trgu prevladal optimizem in trg si je hitro opomogel. Število sklenjenih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ki predstavljajo odločilni segment nepremičninskega trga, se je že julija vrnilo na raven pred epidemijo. Preliminarni podatki kažejo, da je bilo število transakcij razmeroma veliko tudi avgusta in septembra. Bistvenega vpliva na ponudbo in povpraševanje po stanovanjih ter na cene stanovanjskih nepremičnin prvi val epidemije torej ni imel.

Glede na to, da smo sredi drugega vala epidemije, je sedaj ključno vprašanje kako bo na nepremičninski trg vplival ta. Ali bo lahko stanovanjski trg še enkrat brez večjih posledic prenesel ponovni upad trgovanja, do katerega bo v danih okoliščinah brez dvoma prišlo, in se bo tudi po koncu drugega vala epidemije število transakcij vrnilo na prejšnjo raven? Ali pa bo drugi val pahnil naš nepremičninski trg v globljo in dalj časa trajajočo krizo? Glede na izkušnje iz prvega vala bo to v veliki meri odvisno od trajanja drugega vala in nadaljnega razvoja pandemije Covid-19 nasploh ter od ukrepov za zagotavljanje kupne moči in kreditne sposobnosti prebivalstva in poslovnih subjektov.

Čim dlje bo epidemija trajala, tem večja je verjetnost, da bo začela negativno in dolgoročneje vplivati na plačilno sposobno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. V tem primeru bi se začel čas prodaje, predvsem novih stanovanj, podaljševati, upad števila stanovanjskih kupoprodaj pa bi bil vse dolgoročnejši. To bi vplivalo tudi na ponudbo stanovanjskih nepremičnin. Zaradi novogradenj, ki glede na trenutno gradbeno ekspanzijo prihajajo na trg v vse večjem številu, in morebitne nezmožnosti njihove prodaje, bi začelo prihajati do presežne ponudbe novih stanovanj, do zaustavljanja stanovanjskih projektov v teku in stečajev investitorjev.

Vsekakor pa tudi v primeru globlje krize nepremičninskega trga hitrega padca cen stanovanj ni pričakovati, saj praviloma traja nekaj let, da se ponudba prilagodi in se začno cene spuščati, in še nekaj let, da dosežejo dno.