

**Na podlagi pravnomočnega sklepa o prodaji Okrožnega sodišča v Ljubljani upraviteljica
stečajne dolžnice objavlja**

JAVNO DRAŽBO Z ZVIŠEVANJEM CENE

**ki bo dne 11. junij 2024 ob 10:00 uri, v pisarni v 1. nadstropju,
na naslovu Kopališka ulica 1, Škofja Loka.**

I. Predmet prodaje:

SOLASTNI DELEŽ NA NEPREMIČNINAH:

Nepremičnine ID znak: 1872 912, ID znak: 1872 913, ID znak: 1872 924/1, ID znak: 1872 914, ID znak: 1872 910/2, ID znak: 1872 936/4, ID znak: 1872 936/3, ID znak: 1872 934/2, ID znak: 1872 911/2, vse v deležu 17/50, ki v naravi predstavljajo solastniški delež na hiši, pomožnih objektih, gozdovih in travnikih, v naravi kmetijo na naslovu Ključevica 4, 1423 Dobovec. Delež na vseh nepremičninah se prodaja skupaj (torej v deležu do 17/50 na vse parcelah).

Nepremičnine so ocenjene v tržni vrednosti 63.358 EUR ter likvidacijski vrednosti 51.954 EUR;

II. Izklicna cena

Izklicna cena za prodajo solastniškega deleža se določi v znesku 63.358 EUR.

Znesek za katerega se izklicna cena v posameznem koraku lahko zvišuje je 1000,00 EUR oz. za njegov večkratnik.

III. Pogoji vplačila varščine

Varščina se določi v višini 10 % izklicne cene, torej 6.335,80 EUR za celoto.

Varščina mora biti vplačana najpozneje en delovni dan pred javno dražbo. Številka računa IBAN je **SI56 0312 8100 1486 189 pri SKB d.d.** z oznako: varščina za javno dražbo 477/2023.

IV. Pogoji javne dražbe in prodaje

1. Upošteva se, da se prodaja del nepremičnin je solastnik zakoniti predkupni upravičenec prvega vrstnega reda.
2. Premoženje se proda po načelu »videno – kupljeno«.
3. Izklicna cena ne vsebuje nobenih davščin in prispevkov. Davščine in prispevki se zaračunajo kupcu dodatno in sicer na osnovi veljavnih predpisov. Vse dajatve in stroške v zvezi s prenosom lastništva mora v celoti plačati kupec, vključno s stroškom kupoprodajne pogodbe.
4. V kolikor vplačilo varščine posameznega dražitelja ne bo razvidno iz TRR za namen osebnega stečaja, se bo dražitelj dražbe lahko udeležil le, če bo plačilo varščine na fiduciarni račun dan pred dražbo pred pričetkom dražbe, upravitelji izkazal s pisnim dokazilom o plačilu, potrjenim s strani ponudnika plačilnega prometa v originalnem izvodu.
Slednje velja tudi za morebitne zakonite predkupne upravičence. Vplačana varščina se kupcu, ki uspe na dražbi prizna kot ara pri sklenitvi kupoprodajne pogodbe, ostalim dražiteljem pa se varščina vrne v treh delovnih dneh brez obresti.
5. V primeru, da varščino vplača le en potencialni dražitelj, se šteje, da soglaša z nakupom predmeta, za katerega je vplačal varščino po izklicni ceni. V primeru, da ni pripravljen ponuditi niti izklicne cene oziroma odstopi od dražbe ter kot edini ponudnik ni pripravljen skleniti prodajne pogodbe za premoženje, ki je predmet dražbe, po izklicni ceni, se varščina ne vrne, ampak mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo, v znesku, ki je enak znesku varščine.
6. Kupec, ki na dražbi uspe, mora skleniti prodajno pogodbo v treh delovnih dneh po koncu dražbe in vplačati preostanek kupnine na transakcijski račun stečajnega dolžnika (kot navedeno zgoraj) v roku 60 dni od dneva sklenitve prodajne pogodbe.
7. Če dražitelj, ki je uspel na dražbi, ob času iz 6. točke ne podpiše pogodbe, mora stečajnemu dolžniku plačati pogodbeno kazen za neizpolnitev obveznosti skleniti prodajno pogodbo v znesku, ki je enak znesku varščine (8. odst. 334. čl. ZFPPIPP).
8. Plačilo varščine (za dražitelja, ki uspe na javni dražbi in podpiše prodajno pogodbo) velja za plačilo are v znamenje sklenitve prodajne pogodbe (6. odst. 333. čl. ZFPPIPP) in bo všteto v kupnino.
9. Neuspešnim dražiteljem, se varščina vrne v roku 3 delovnih dni po koncu javne dražbe brezobrestno na njihov račun.
10. Udeleženec, ki ni uspel na javni dražbi, upnik, predkupni upravičenec ali tretja oseba ni upravičena niti v stečajnem niti v drugem postopku uveljavljati zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti prodajne pogodbe, zahtevka za sklenitev prodajne pogodbe pod enakimi pogoji ali z njim, zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti razpolagalnega posla, s katerim je bila prenesena lastninska pravica na kupca ali kateregakoli drugega zahtevka, katerega uveljavitev posega v pravice, ki jih pridobi kupec s sklenitvijo ali izpolnitvijo prodajne pogodbe (5. odst. 342. čl. ZFPPIPP).
11. S plačilom kupnine prenehajo pravice tretjih na premoženju, ki je predmet prodajne pogodbe in so navedene v členu 342/1 ZFPPIPP.

VI. Druga pravila javne dražbe

1. Dražbo vodi upraviteljica ali z njene strani pooblaščen oseb (v nadaljevanju vodja dražbe).
2. Fizična oseba se izkaže z osebnim dokumentom. Pooblaščenici fizičnih oseb morajo na javni dražbi predložiti veljavno pisno pooblastilo, pooblaščenici pravnih oseb pa tudi kopijo izpiska iz sodnega registra za pravno osebo ter veljavno pooblastilo za zastopanje pravne osebe.
3. Neposredno pred začetkom javne dražbe se bo opravil popis navzočih na javni dražbi.
4. O poteku javne dražbe se vodi zapisnik.
5. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.
6. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno, vendar ne nižjo od izklicne.
7. Dražba je končana 5 min po najvišji ponudbi.
8. Po koncu dražbe vodja dražbe razglasi dražitelja, ki je na dražbi uspel in ga obvesti o času sklenitve pisne pogodbe, ki ne sme biti daljši od treh delovnih dni po koncu dražbe.
9. Ugovore je mogoče vložiti dokler ni zaključen zapisnik o poteku javne dražbe. Ugovore reši vodja dražbe takoj.

VII . Dan, ura in mesto poteka dražbe

Javna dražba bo potekala dne 11. junij 2024 ob 10:00 uri, v pisarni v 1. nadstropju, poslovnega objekta na naslovu Kopališka ulica 1, Škofja Loka.

10 . Ogled premoženja

Premoženje si je mogoče ogledati po predhodnem dogovoru z upraviteljico, ki je dosegljiva vsak delovni dan od 9 - 12 h na tel. št. 040 55 15 91 ali e mail: info@odvetnica-subic.si.

Lidija Šubic, upraviteljica

Škofja Loka, 29.4.2024

PRILOGA:

-cenitev nepremičnine

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH ZA POSEST

St 477/2023



Podlaga:

ocena tržne vrednosti pravic pri prisilni prodaji (likvidacijska vrednost) na dan 27.2.2024¹

Obseg naloge opredeljen kot predmet ocenjevanja:

Nepremičnine z ID znakom:				
Katastrska občina	Parcelna številka	Delež	Stavba	Opis nepremičnine
1872 Dobovec	913	17/50	/	Stanovanjska hiša ²
			/	Kmetijski objekt ³
	924/1		709	Hlev
	912		/	Pripadajoče zemljišče
	911/2		/	
	914		/	
	934/2		/	
	910/2		/	
	936/4		/	
	936/3		/	
	vse do deleža 17/50			

Lokacija nepremičnine na naslovu: Ključevica 4, 1423 Dobovec

FEBRUAR 2024

Breda Zorko mag.prava in managementa nepremičnin
SODNO ZAPRISEŽENA CENILKA GRADBENE STROKE
PODPODROČJE NEPREMIČNINE SPLOŠNO



BREDA ZORKO MAG. PRAVA IN MANAGEMENTA NEPREMIČNIN
SODNA CENILKA GRADBENE STROKE IN NEPREMIČNIN SPLOŠNO

¹ **CENITVENO POROČILO JE IZDELANO IZKLJUČNO ZA STEČAJNI POSTOPEK.**

² Po podatkih GURS stavba številka 706 k.o. Dobovec, predstavlja kmetijski objekt, po dejanskem stanju pa objekt predstavlja stanovanjsko stavbo.

³ Po podatkih GURS stavba številka 708 k.o. Dobovec, predstavlja stanovanjsko stavbo, po dejanskem stanju pa objekt predstavlja kmetijski objekt.

KAZALO VSEBINE

1	UVODNI DEL SKLADNO Z OKVIRJEM MSOV	4
1.1	SKLADNOST S STANDARDI (IZJAVA).....	4
1.2	IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA IN VSEH DRUGIH NAMERAVANIH UPORABNIKOV.....	4
1.3	ODSTOPANJA	4
1.4	OBSEG DELA	4
1.5	SPLOŠNE ZAHTEVE	5
1.6	IDENTIFIKACIJA OCENJEVALKE IN IZJAVA	5
1.7	NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	6
1.8	UPORABLJENE METODE OCENJEVANJA VREDNOSTI	6
1.9	IZJAVA NAROČNIKA	6
1.10	OPREDELJEN OBSEG NALOGE KOT PREDMET OCENJEVANJA	6
1.11	NAVEDBA SKLADNOSTI GLEDE VHODNIH PODATKOV ZA OCENO VREDNOSTI	6
1.12	OBSEG POSLA	6
1.13	OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJE IN OBJAVE POROČILA	6
1.14	NAMEN CENILNEGA POROČILA IN NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI	7
1.15	DATUMI OCENJEVANJA	7
1.16	NAMERAVANA UPORABA (VKLJUČNO Z VSEMI OMEJITVAMI UPORABE)	7
1.17	IZBRANA PODLAGA OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI PO MSOV – TRŽNA VREDNOST	7
1.18	LASTNIŠTVO NEPREMIČNINE	7
1.19	POMEMBNE NEGOTOVOSTI ALI OMEJITVENI POGOJI.....	7
1.20	POSEBNE PREDPOSTAVKE (SPREJETE PREDPOSTAVKE).....	8
1.21	NAVAJANJE DEJSTEV V CENILNEM POROČILU	8
1.22	PODLAGA VREDNOSTI PO MSOV – LIKVIDACIJSKA VREDNOST.....	8
1.23	PREMISA VREDNOSTI- PRISILNA PRODAJA	9
1.24	POVZETEK	9
2	OBRAZLOŽITEV METOD IN OPRAVLJENEGA DELA	10
2.1	SPLOŠNO NAČELO	10
2.2	RAZISKAVE USTREZNE NAMENU VREDNOSTI IN PODLAGI VREDNOSTI.....	10
2.3	ANALIZE IN VHODNI PODATKI	10
2.4	ZAPIS OCENJEVANJA VREDNOSTI.....	10
2.5	SKLADNOST Z DRUGIMI STANDARDI.....	10
2.6	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE KOT PREMISA VREDNOSTI	10
2.7	IZBIRA NAJPRIMERNEJŠEGA NAČINA VREDNOTENJA.....	11
2.8	PREGLED PREDMETNE POSESTI IN OKOLJA IN OGLED NEPREMIČNINE	11
2.9	VRSTA IN OBSEG DELA PRI IZDELAVI CENILNEGA POROČILA	11
2.10	VREDNOST NEPREMIČNINE GLEDE NA RAZMERE NA NEPREMIČNINSKEM TRGU KOT POVZETEK OCENE VREDNOSTI	11
3	PREDSTAVITEV GOSPODARSKEGA GIBANJA 2023	12
3.1	BRUTO DOMAČI PROIZVOD.....	12
3.2	NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2023.....	12
3.3	ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB	13
3.4	TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO	15
3.5	STANOVANJSKE NEPREMIČNINE	16
3.6	STANOVANJSKE HIŠE.....	17
3.7	ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH STAVB	18
3.8	KMETIJSKA IN GOZDNA ZEMLJIŠČA	19
4	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	20
4.1	ANALIZA OKOLJA	20
4.2	DEMOGRAFSKI PODATKI ZA OBČINO TRBOVLJE	20
4.3	MAKROLOKACIJA IN MIKROLOKACIJA NEPREMIČNIN	21
4.4	ANALIZA ZEMLJIŠČA IN OPIS V PROSTORU	21
4.5	SLIKOVNI PRIKAZ POSESTVA	22
5	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE.....	32
5.1	SPLOŠNO	32
5.2	ANALIZA ZAKONSKE DOPUSTNOSTI GRADNJE	32
6	PREDMET OCENJEVANJA IN KRATEK POVZETEK.....	33
6.1	PREDMET OCENJEVANJA IN KRATEK POVZETEK	33
6.2	UMESTITEV NEPREMIČNIN V PROSTOR IN NJIHOVE IZMERE	33
6.3	KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMA	33
7	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	34

7.1	OPREDELITEV NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV.....	34
7.2	IZBIRA NAČINA ZA OCENJENO VREDNOST NEPREMIČNINE	34
7.3	NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV	34
7.4	KRITERIJI ZA PRIMERJAVO	34
7.5	PRILAGODITEV ZARADI ČASA PRODAJE	34
7.6	LOKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE	35
7.7	STAROST OZIROMA STANJE IZBOLJŠAV ZA STANOVANJSKO STAVBO	35
7.8	PRILAGODITEV ZARADI RAZLIKE V VELIKOSTI STANOVANJSKE STAVBE	35
7.9	PRILAGODITEV GLEDE NA VELIKOST ZEMLJIŠČA	35
7.10	PRILAGODITEV GLEDE NA KAKOVOST GRADNJE	35
7.11	PRILAGODITEV GLEDE NA NELEGALNE GRADNJE	35
7.12	MREŽA PRILAGODITEV PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV ZA STANOVANJSKO STAVBO S PRIPADAJOČIM STAVBNIM ZEMLJIŠČEM	36
7.13	MREŽA PRILAGODITEV PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV ZA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE	37
7.14	MREŽA PRILAGODITEV PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV ZA GOZDNO ZEMLJIŠČE	37
8	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN.....	38
8.1	OCENA STROŠKOV GRADNJE	38
8.2	IZRAČUN ZASTARANJA	38
9	ZAKLJUČEK.....	41
9	VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI	42

1 UVODNI DEL SKLADNO Z OKVIRJEM MSOV

1.1 SKLADNOST S STANDARDI (IZJAVA)

Spodaj podpisana Breda Zorko, mag. prava in managementa nepremičnin, univ. dipl. pravica kot SODNA CENILKA vrednosti nepremičnin po svojem najboljšem prepričanju in poznavanju izjavljam in podajam izjavo, da je bila ocena vrednosti izdelana v skladu z vsemi ustreznimi standardi, ki jih je izdal **OMSOV in je bilo cenilno poročilo izdelano skladno z MSOV in da sem ocenila primernost vseh pomembnih vhodnih podatkov skladno z MSOV 101. MSOV so veljavni od 31.1.2022 (v nadaljevanju: MSOV).**

OCENJEVALEC VREDNOSTI

Kot Sodna cenilka vrednosti nepremičnin nastopam kot posameznica, skupina posameznikov ali podjetje s potrebnim strokovnim znanjem, zmožnostjo in izkušnjami za objektivno, nepristransko in strokovno izvedbo ocenjevanja vrednosti skladno z nazivom in nosilko licence kot P-41/2013, za kar je priložena odločba.

NEPRISTRANSKOST

Cenilno poročilo sem izdelala kot ocenjevalka, nepristransko s presojo zanesljivosti vhodnih podatkov in predpostavk s preglednostjo in izključitvijo subjektivnih dejavnikov. Presoja, ki sem jo uporabila pri ocenjevanju vrednosti, je nepristranska z upoštevanjem Kodeksa etičnih načel za strokovne ocenjevalce vrednosti MSOV-ja kot zgled primernega okvira za strokovno ravnanje. V poročilu je zagotovljeno jasno razumevanje za predvidene uporabnike.

1.2 IDENTIFIKACIJA NAROČNIKA IN VSEH DRUGIH NAMERAVANIH UPORABNIKOV

Stečajni postopek nad dolžnico Silva Zupan, Ključevica 4, 1423 Dobovec, ki jo zastopa stečajna upraviteljica Lidija Šubic.

1.3 ODPSTOPANJA

ZAKONSKO OBVEZNA ODPSTOPANJA

Po MSOV je odstopanje okoliščina, v kateri je treba delati po posebnih zakonskih, regulativnih ali drugih oblastvenih zahtevah, ki se razlikujejo od nekaterih predpisanih zahtevah. Če so odstopanja obvezna zato, ker mora ocenjevalec vrednosti ravnati v skladu s posebnimi zakonskimi, regulativnimi ali drugimi oblastvenimi zahtevami, ki ustrezajo namenu in pravnemu redu, je tako ocenjevanje vrednosti še vedno v skladu z MSOV-ji. V primeru odstopanj v takšnih okoliščinah, sem ocenjevala v skladu z MSOV.

VRSTA VSAKEGA ODPSTOPANJA

Skladno z zahtevo navedeno v MSOV 101 in MSOV 103, da je za poročanje **treba navesti vrsto vsakega odstopanja**, da nekatera odstopanja pomembno vplivajo na naravo opravljenih postopkov, vhodnih podatkov in uporabljenih predpostavk ali na sklep ocenjevanja vrednosti, sem kot ocenjevalka vrednosti nepremičnin razkrila posebne zakonske, regulativne ali druge oblastvene zahteve. **V tem delu navajam, da v cenilnem poročilu ni nikakršnih odstopanj, niti zakonsko obveznih niti drugih odstopanj od MSOV.**

1.4 OBSEG DELA

Obseg dela (včasih naveden tudi kot pogoji posla) opisuje temeljne pogoje posla ocenjevanja vrednosti, kot so sredstvo ali sredstva (nepremičnina ali posest), katerih vrednost se ocenjuje, namen ocenjevanja vrednosti in naloge strank, ki so vključene v ocenjevanje vrednosti po MSOV 101. Upoštevan je namen standarda in njegova uporaba pri širokem spektru nalog ocenjevanja vrednosti, in v tem delu nastopam kot SODNA CENILKA vrednosti nepremičnin, kar vključuje ocenjevanja vrednosti, ki jih opravljajo ocenjevalci vrednosti za druge naročnike, ki niso njihovi delodajalci (ocenjevanja vrednosti za tretje stranke).

Skladno z določilom obsega posla, navajam, da sem v cenilnem poročilu obseg posla določila na začetku tega posla, kar je razvidno iz medsebojne pogodbe (naročilo) o naročilu predmetnega cenilnega poročila in je v pisni obliki. V primeru medsebojne pogodbene je obseg dela razviden iz navodil za posel, okvirne pogodbe in notranje usmeritve. Pojasnjujem, da ni bilo v tem poročilu nobenih odstopanj in je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV-ji.

1.5 SPLOŠNE ZAHTEVE

Tržna ocena vrednosti in delo, opravljeno pri njeni pripravi, ustreza namenu ocenjevanja vrednosti in kot ocenjevalka zagotavljam, da predvideni prejemnik ocene vrednosti razume, kaj je treba zagotoviti in vse omejitve pri uporabi te ocene, preden je ocena vrednosti dokončna in sporočena.⁴

1.6 IDENTIFIKACIJA OCENJEVALKE IN IZJAVA

Kot SODNA CENILKA gradbene stroke sem pred zaključkom naročila naročniku sporočila obseg dela, kar vključuje med drugim tudi mojo identiteto:

BREDA ZORKO SODNO ZAPRISEŽENA CENILKA GRADBENE STROKE IN NEPREMIČNIN SPLOŠNO pri Ministrstvu za pravosodje po izobrazbi univerzitetna diplomirana pravnica, diplomirana upravna organizatorka in magistrica prava in managementa nepremičnin, stanujoča Mali vrh 30, 1293 Šmarje – Sap, z dovoljenjem za delo številka P-41/2013

- *zaprisežena sodna cenilka za gradbeno stroko – nepremičnine splošno*
- *magistra prava in managementa nepremičnin Evropske pravne fakultete*
- *univerzitetna diplomirana pravica Pravne fakultete*
- *diplomirana upravna organizatorka pri Upravni akademiji*
- *pooblaščenka ocenjevalka vrednosti nepremičnin pri Inštitutu za revizijo*
- *mediatorka za mediacije v zvezi z nepremičninskimi pravom*
- *nepremičninska posrednica pri prometu z nepremičninami*

Skladno s splošnimi standardi – MSOV 101 zagotavljam nepristransko in objektivno oceno vrednosti in v zvezi s tem podajam naslednjo Izjavo po MSOV kot sledi:

- *imam kot ocenjevalka vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti ocenjevalne nepremičnine;*
- *je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko, vse kar je ocenjevalka uporabila je razvidno iz poročila in ni dolžna nenaročnikom cenitve razlagati metode in način strokovnega dela;*
- *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 in ne pustim vplivanja na odločanje o tržni vrednosti;*
- *nisem povezana oseba oziroma z mano povezane osebe naročnika (naročnik je naveden pod postavko naročnik v tem poročilu) v zadnjih treh letih in nisem opravljala storitve ali transakcije, ki bi se nanašale na nepremičninske pravice v zvezi s to nepremičnino, niti s premoženjem v zvezi s to nepremičnino in niti s sredstvi, ki bi bila povezana z nepremičninskimi pravicami ocene vrednosti predmetne ocenjevalne nepremičnine;*
- *plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida;*
- *ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila sem osebno pregledala predmet ocenjevanja;*
- *da mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;*
- *so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.*

Breda Zorko mag.prava in managementa nepremičnin
SODNO ZAPRISEŽENA CENILKA GRADBENE STROKE
PODPOROČJE NEPREMIČNINE SPLOŠNO



⁴ V cenilnem poročilu so upoštevane vse splošne zahteve po MSOV 101, navedene v točki 20.3.

1.7 NAČIN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Upoštevan je ustrezen in primeren način ocenjevanja vrednosti. V nadaljevanju so opisani in opredeljeni trije glavni načini, ki se uporabljajo za ocenjevanje vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način. V predmetnem cenilnem poročilu je bil uporabljen **način tržnih primerjav** in **nabavno vrednostni način**.

1.8 UPORABLJENE METODE OCENJEVANJA VREDNOSTI

Glede na dejstva in okoliščine posla ocenjevanja vrednosti nepremičnine sem uporabila metodo tržnih primerjav. Proučila sem tudi ostale metode načina ocenjevanja vrednosti vendar sem se pri končni oceni opredelila za določitev tržne vrednosti nepremičnine. Skladno z navedenim sem izdelala sklep o vrednosti nepremičnine. V primeru tehtanja dveh ali več ocen vrednosti, sem v poročilu tudi točno in natančno opredelila. Pri izbiri načina in metode sem sledila zahtevam in standardu MSOV 105.

1.9 IZJAVA NAROČNIKA

Stečajni postopek nad dolžnico Silva Zupan, Ključevica 4, 1423 Dobovec, ki jo zastopa stečajna upraviteljica Lidija Šubic, izjavljam, da so vsi posredovani podatki, ki se zadevajo predmetne posesti in vplivajo na vrednost lastninskih pravic, posredovani ocenjevalki Bredi Zorko, točni in verodostojni, tako da ne zavajajo. Ocenjevalka si je nepremičnino v celoti ogledala in pridobila na vpogled vse potrebne podatke.

Dne **27.2.2024**

Podpis naročnika: _____

1.10 OPREDELJEN OBSEG NALOGE KOT PREDMET OCENJEVANJA

**Ocena tržne vrednosti za posest k.o. Dobovec (šifra k.o. 1872)
do deleža 17/50**

1.11 NAVEDBA SKLADNOSTI GLEDE VHODNIH PODATKOV ZA OCENO VREDNOSTI

Navajam, da je ocena vrednosti pripravljena v skladu z MSOV-ji in da sem sodna cenilka vrednosti ocenila primernost vseh pomembnih vhodnih podatkov in ni nikakršnih odstopanj ter da je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV-ji in krajevnimi davčnimi predpisi.

1.12 OBSEG POSLA

Skladno z določilom obsega posla, navajam, da je v tem cenilnem poročilu obseg posla določen že na začetku tega posla, kar je razvidno iz medsebojne pogodbe (naročilo) o naročilu predmetnega cenilnega poročila in je naveden v pisni obliki. V primeru medsebojne pogodbene je obseg dela razviden iz navodil za posel, okvirne pogodbe in notranje usmeritve. Pojasnjujem, da ni bilo v tem poročilu nobenih odstopanj in je bilo ocenjevanje vrednosti opravljeno v skladu z MSOV-ji in krajevnimi davčnimi predpisi.

1.13 OMEJITVE UPORABE, RAZŠIRJANJE IN OBJAVE POROČILA

Naročnika in predvidenega uporabnika sem seznanila z omejitvijo uporabe, razširjanjem in objavo poročila, kadar je potrebna ali zaželena omejitev uporabe ocene vrednosti. 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. Eventualne pravne obremenitve, ki niso navedene v dokumentaciji in mi je bila na razpolago pri izdelavi cenilnega poročila, pri oceni vrednosti nisem upoštevala. Poročilo sem izdelala za podan namen in predstavlja tajnost in je zaupno za ocenjevalko, naročnika in predvidenega uporabnike. Na podlagi MSOV, Kodeksa vedenja in Etike, ki navaja: »Ocenjevalka vrednosti mora določiti omejitev glede objavljanja ocenitve vrednosti ali sklepov ocenjevanja vrednosti brez soglasja, tako da ocenjevalka vrednosti lahko ohrani možnost nadzora nad obliko in vsebino, v kateri so javno razkrite njene ocenitve vrednosti,« določam, da je poročilo zaupno za ocenjevalko in predvidenega uporabnike v takšni meri, da ni dovoljena objava poročila ali dela poročila, vendar pa je dopustno sklicevanje in razkritje poročila in številke za potrebe **prisilne prodaje**.

1.14 NAMEN CENILNEGA POROČILA IN NAMEN OCENJEVANJA VREDNOSTI

Namen ocenjevanja vrednosti, je namen, za katerega sem pripravila oceno tržne vrednosti in je jasno opredeljen ter se ocena vrednosti naj ne uporablja izven konteksta in za namene, za katere ni določena. Za predmetno oceno vrednosti je namen ocenjevanja za ugotovitev **tržne in likvidacijske vrednosti ocenjevane nepremičnine**.

1.15 DATUMI OCENJEVANJA

Skladno z MSOV so navedeni datumi kot sledi spodaj.

Ogled nepremičnine 23.1.2024

Izdelava poročila 27.2.2024

Datum ocene tržne in likvidacijske vrednosti 27.2.2024

1.16 NAMERAVANA UPORABA (VKLJUČNO Z VSEMI OMEJITVAMI UPORABE)⁵

Nameravana uporaba je za ocenjevanje tržne vrednosti **za prisilno prodajo**, ki je pogosto zahtevana ob posebni predpostavki, da je prišlo do spremembe v stanju nepremičnine. V skladu z zahtevo po MSOV 103, da je potrebno v obseg dela vključiti vse potrebne posebne predpostavke, ki se običajno pojavljajo pri ocenjevanju vrednosti in so med drugim najbolj običajne. Če se predvidena dejstva razlikujejo od tistih, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, se imenujejo posebne predpostavke. Posebne predpostavke se pogosto uporabljajo za ponazoritev učinka morebitne spremembe na vrednost sredstva ali nepremičnine. Označene so kot posebne, da se uporabnika ocenjevanja vrednosti posebej opozori na to, da je sklep o oceni vrednosti določen s spremembo v danih okoliščinah ali da je odraz mnenja, ki so ga tržni udeleženci kar na splošno zastopali na datum ocenjevanja vrednosti.

1.17 IZBRANA PODLAGA OCENJEVANJA TRŽNE VREDNOSTI PO MSOV – TRŽNA VREDNOST⁶

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.⁷

1.18 LASTNIŠTVO NEPREMIČNINE

ID znak: parcela 1872 913, 1872 912, 1872 924/1, 1872 911/2, 1872 914, 1872 934/2, 1872 910/2, 1872 936/4, 1872 936/3

katastrska občina 1872 DOBOVEC parcele številka 913, 912, 924/1, 911/2, 914, 934/2, 910/2, 936/4, 936/3

delež: 17/50

EMŠO: 1312956*****

osebno ime: Silva Zupan

naslov: Ključevica 004, 1423 Dobovec

delež: 33/50

EMŠO: 3107953*****

osebno ime: Bojan Zupan

naslov: Ključevica 004, 1423 Dobovec

Pri podatkih o lastništvu in morebitnih omejitvah se sklicujem na podatke iz zemljiške knjige in tudi prilagam zemljiškoknjžni izpisek, ki se nahaja v prilogah in je sestavni del tega poročila.

1.19 POMEMBNE NEGOTOVOSTI ALI OMEJITVENI POGOJI

Ugotovila sem, da nepremičninske pravice **ne vključujejo omejitev** in sicer na podlagi zemljiškoknjžnega izpisa, ki velja na dan izdelave in je priložen temu poročilu. Glede podatkov, ki jih nisem pridobila od naročnika ne odgovarjam. Poročilo sem izdelala v skladu z razpoložljivo dokumentacijo.

⁵ Strokovna literatura

⁶ Opredelitev posameznih pojmov je navedena po MSOV 104 v točki 30.2.

⁷ MSOV: MSOV 104.

1.20 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.

1.21 NAVAJANJE DEJSTEV V CENILNEM POROČILU

<ul style="list-style-type: none"> • Lastništvo ocenjevalne nepremičnine je zemljiškoknjižno vknjiženo na <u>stečajno dolžnico do deleža 17/50</u>, kar je razvidno iz priloženih zemljiškoknjižnih izpiskov.
<ul style="list-style-type: none"> • Predmet ocenjevanja je posestvo, ki obsega stanovanjsko stavbo, kmetijski objekt, hlev številka 709, gospodarsko poslopje številka 705 ter stavbno kmetijsko in gozdno zemljišče vse k.o. Dobovec.
<ul style="list-style-type: none"> • Po podatkih GURS stavba številka 706 k.o. Dobovec, predstavlja kmetijski objekt, po dejanskem stanju pa objekt predstavlja stanovanjsko stavbo. • Po podatkih GURS stavba številka 708 k.o. Dobovec, predstavlja stanovanjsko stavbo, po dejanskem stanju pa objekt predstavlja kmetijski objekt.
<p>Glede na to, da se podatki v portalu GURS ne ujemajo z dejanskim stanjem, sem vse podatke o ocenjevanih nepremičninah povzela po dejanskem stanju.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Stanovanjska stavba, v izmeri 161,80⁸ m², ki stoji na parceli številka 913 k.o. Dobovec, je bila zgrajena leta 1985. Na podlagi dopisa številka 62531-178/2024-3749-3 z dne 16.2.2024 prejetega s strani Zgodovinskega arhiva Celje, smo upoštevali odbitek -25 % zaradi ne razpoložljive dokumentacije za ocenjevano nepremičnino (ocenjevali smo, kot da gradbenega in uporabnega dovoljenja). Pri navedenem odbitku smo upoštevali plačilo komunalnega prispevka, projektno gradbene dokumentacije (vsi načrti in soglasja) in uzurpacija stanovanjske stavbe po dejanskem stanju z upoštevanjem dodatnih materialnih stroškov za legalizacijo objekta, kar znaša skupaj po podatkih gradbene stroke odbitek v višini 25 %.</u>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Pomožni objekt - kašča k.o. Dobovec, v izmeri 66,20 m², ki stoji na parceli številka 913 k.o. Dobovec, je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1870, zato se gradbeno dovoljenje po GZ⁹ pripozna. Kvadratura pomožnega objekta je povzeta po dejanskem stanju, izmerjeno na ogledu. Nadstreška v izmeri 29,80 m², pri oceni vrednosti nisem upoštevala.</u>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Hlev stavba številka 709 k.o. Dobovec, v izmeri 109,25 m², ki stoji na parcelah številka 913 in 924/1 obe k.o. Dobovec je bil po podatkih GURS zgrajen leta 1867, zato se gradbeno dovoljenje po GZ pripozna. Kvadratura hleva je povzeta po dejanskem stanju, izmerjeno na ogledu.</u>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gospodarski objekt številka 705 k.o. Dobovec, v izmeri 85,00 m², ki stoji na parceli številka 924/1 k.o. Dobovec, je bil po podatkih GURS zgrajen leta 1950, zato se gradbeno dovoljenje po GZ pripozna. Kvadratura je povzeta po dejanskem stanju, izmerjeno na ogledu.</u>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Predmetno ocenjevalne parcele vse k.o. Dobovec, so predmet ocenjevanja do deleža 17/50.</u>

1.22 PODLAGA VREDNOSTI PO MSOV – LIKVIDACIJSKA VREDNOST

Likvidacijska vrednost je znesek, ki bi ga dosegli s prodajo *sredstva* ali skupine *sredstev* po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje. Likvidacijska vrednost se lahko določi po dveh različnih premisah vrednosti, ki sta:

- redni posel z običajnim obdobjem trženja (redna likvidacija- premisa vrednosti) ali
- prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja (premissa vrednosti- prisilna prodaja).

Ocenjevalec vrednosti mora razkriti, katera premisa vrednosti je predpostavljena. V tem primeru gre za premiso vrednosti kot prisilna prodaja.

⁸ Kvadratura objektov povzeta po dejanskem stanju, izmerjeno na terenu.

⁹ Po 150. členu GZ se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba.

1.23 PREMISA VREDNOSTI- PRISILNA PRODAJA

Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, v katerih je prodajalec prisiljen prodati, zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče in kupci morda ne morejo opraviti ustreznega skrbnega pregleda. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Če ne poznamo narave omejitev prodajalca in vzroka zanje, ne moremo realno določiti cene, ki jo je mogoče doseči v prisilni prodaji. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelitvi tržne vrednosti. Prisilna prodaja je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti.

Izvedba prisilne prodaje običajno odraža najverjetnejšo ceno, ki jo določeno premoženje verjetno lahko doseže po vseh tu navedenih pogojih:	
Specifikacija odbitkov pri prisilni prodaji	Odstotki
a) za sredstvo veljajo tržni pogoji, ki prevladujejo na datum ocenjevanja vrednosti ali v predvidenem časovnem obdobju, v katerem je treba delo zaključiti,	5 %
b) kupec in prodajalec ravnata preudarno in dobro obveščeno,	3 %
c) prodajalec je prisiljen prodati,	3 %
d) kupec je običajno motiviran,	2 %
e) obe stranki delujeta tako, kot menita, da je v njunem največjem interesu,	2 %
f) običajna prizadevanja s trženjem niso mogoča zaradi kratkega časa izpostavljenosti,	1 %
g) plačilo bo izvedeno v gotovini.	2 %
Skupaj	18%

1.24 POVZETEK

Glede na strokovno literaturo MSOV (mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) in strokovno literaturo za potrebe izobraževanja sodno zapriseženih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje, ostale predpise in priporočila, sem sprejela naslednjo odločitev in za določitev indikacijske vrednosti nepremičnine sem uporabila aritmetično sredino načina tržnih primerjav, ker odraža dejansko stanje na trgu nepremičnin. Zaradi realnejše ocene sem vzela kot dokončno vrednost tržno vrednost in povzela likvidacijsko vrednost, ki sta povzeti v zaključku.

2 OBRAZLOŽITEV METOD IN OPRAVLJENEGA DELA

2.1 SPLOŠNO NAČELO

Cenitev je izvedena v skladu z vsemi načeli določenimi v MSOV-jih, ki so primerna namenu ocenjevanja, ter po določilih in pogojih, navedenih v obsegu dela.

2.2 RAZISKAVE USTREZNE NAMENU VREDNOSTI IN PODLAGI VREDNOSTI

Raziskave sem opravila med izvajanjem naloge ocenjevanja vrednosti in so ustrezne namenu ocenjevanja vrednosti ter podlagi vrednosti.

Upoštevala sem model ocenjevanja vrednosti, ki je skupne izrazu za kvantitativne metode, sisteme, tehnike in kakovostne presoje, ki se uporabljajo za ocenjevanje in dokumentiranje vrednosti. Pri uporabi in ustvarjanju modela ocenjevanja vrednosti sem vodila ustrezne evidence v podporo izbire ali stvaritve modela, razumela in zagotovila sem izid modela ocenjevanja vrednosti in upoštevala ključna tveganja, povezana s postavljenimi predpostavkami v modelu ocenjevanja vrednosti.

2.3 ANALIZE IN VHODNI PODATKI

Pri analizah in vhodnih podatkih nisem uporabila nepreverjene analize. Uporabila sem samo informacije, ki so preverjene in verodostojne ter se je na njih mogoče zanesti. Skladno s preverjanjem verodostojnosti in zanesljivosti informacij sem upoštevala okoliščine kot sledi:

- namen ocenjevanja vrednosti,
- pomembnost informacij za sklepne ugotovitve ocenjevanja vrednosti,
- strokovnost in izkušnje vira informacij v zvezi z obravnavano zadevo,
- ali je vir informacij neodvisen od pregledovanega sredstva ali prejemnika ocene vrednosti.

Skladno z namenom ocenjevanja vrednosti, podlage vrednosti, obsega in omejitev raziskav ter vsi viri informacij, na katere sem se kot ocenjevalka zanesla, so del obsega ocenjevanja vrednosti, ki sem ga sporočila vsem strankam. Skladno z navedenim navajam, da nisem uporabila neustreznih informacij.

2.4 ZAPIS OCENJEVANJA VREDNOSTI

V postopku ocenjevanja sem opravila po dokončanju dela zapis opravljenega dela in podlago za delo, ki je pripeljala do sklepov, s hrambo primerno dolgo glede na ustrezne zakonske, pravne ali regulativne zahteve. Ob upoštevanju vseh takih zahtev zapis vsebuje ključne vhodne podatke, vse izračune, raziskave in analize, ki so pomembne za sklepno ugotovitev, ter tudi kopijo vsakega osnutka ali končnega poročila, in je kot tak predložen naročniku.

2.5 SKLADNOST Z DRUGIMI STANDARDI

Kot je navedeno v Okviru MSOV-jev, sem ravnala po zakonskih, pravnih, regulativnih in drugih oblastvenih zahtevah, ki se ne razlikujejo od nekaterih zahtev v MSOV-jih. Tako oceno vrednosti sem v celoti opravila v skladu z MSOV-ji. Glede drugih sklopov zahtev kot so na primer zahteve, ki jih napišejo strokovne organizacije ocenjevanja vrednosti in drugi strokovni organi, ali zahteve, napisane v notranjih usmeritvah in postopkih podjetij, niso v nasprotju z MSOV-ji, pač pa mi nalagajo kot ocenjevalki dodatne zahteve, so izpolnjene, ker se ne upoštevajo kot odstopanja od MSOV.

2.6 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE KOT PREMISA VREDNOSTI

Analizo najgospodarnejše rabe v MSOV sem opredelila kot najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega se ocenjuje.

2.7 IZBIRA NAJPRIMERNEJŠEGA NAČINA VREDNOTENJA

Za vsako nepremičnino sem izbrala enoto primerjave, ki je dosledno izbrana in uporabljena tako za premoženje, katerega vrednost se ocenjuje, kot za primerljivo premoženje (nepremičnina).

Upoštevala sem razlike med:

- pravico, za katero sem dobila podatke o ceni in pravico, katere vrednost ocenjujem, ravno tako tudi različne lokacije in lego nepremičnine,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnost objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino (stavbo ali zemljišče),
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena in med okoliščinami za zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o oceni in zahtevanim datumom.

2.8 PREGLED PREDMETNE POSESTI IN OKOLJA IN OGLED NEPREMIČNINE

Opravila sem ogled predmetne nepremičninske posesti, pri pregledu sem predmetno nepremičninsko posest fotografirala. Osnovne podatke o predmetni posesti sem pridobila od naročnika. Ogledala sem si tudi okolje predmetne posesti. Zbrala sem osnovne podatke o demografskih in ekonomskih procesih ter splošne podatke o cenah nepremičnin. Ob ogledu predmetne posesti sem si ogledala vse primerljive posesti, ki so v poročilu uporabljene pri načinu tržnih primerjav.

2.9 VRSTA IN OBSEG DELA PRI IZDELAVI CENILNEGA POROČILA

Z zvezi z oceno vrednosti sem ugotovila, da v poročilu niso uporabljene nikakršne omejitve pri raziskavi, poizvedovanju ali analizi za namen ocenjevanja vrednosti. Uporabila sem ustrezne informacije, ki so naročniku in predvidenim uporabnikom na voljo, iz tega sledi, da sem uporabila posebne predpostavke, ki so navedene v posebni točki tega poročila. V primeru, da ustreznih informacij ni na voljo, ker pogoji naloge omejujejo preiskavo, sem ugotovila in navedla te omejitve ali posebne predpostavke sprejete zaradi teh omejitev v cenilnem poročilu.

Preučila sem vpliv, ki ga imajo dejavniki glede na uporabo in vrednost nepremičnine, glede na veljavno zakonodajo na dan ocene vrednosti in glede na razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in druge okoliščine, ki neposredno in posredno vplivajo na vrednost nepremičnine. Za zagotovitev primerljivosti, ustreznosti in verodostojnosti sem v poročilo o ocenjevanju, vnesla jassen in natančen opis obsega naloge, njen namen in nameravano uporabo, potrditev uporabljene podlage vrednosti in razkritje vsake predpostavke, posebne predpostavke, pomembne negotovosti ali omejitvenih pogojev, ki neposredno vplivajo na ocenjevanje vrednosti nepremičnine.

2.10 VREDNOST NEPREMIČNINE GLEDE NA RAZMERE NA NEPREMIČNINSKEM TRGU KOT POVZETEK OCENE VREDNOSTI

Preučila sem vpliv, ki ga imajo dejavniki glede na uporabo in vrednost nepremičnin glede na veljavno zakonodajo na dan ocene vrednosti in glede na razmere na trgu nepremičnin, predvidene spremembe v soseski in druge okoliščine, ki neposredno in posredno vplivajo na vrednost nepremičnine.

Za zagotovitev primerljivosti, ustreznosti in verodostojnosti sem v poročilo o ocenjevanju vrednosti, vnesla jassen in natančen opis obsega naloge, njen namen in nameravano uporabo, potrditev uporabljene podlage vrednosti in razkritje vsake predpostavke, posebne predpostavke, pomembne negotovosti ali omejitvenih pogojev, ki neposredno vplivajo na ocenjevanje vrednosti nepremičnine. Kako podrobno je izdelano poročilo o ocenjevanju vrednosti, je odvisno od namena ocenjevanja vrednosti, obsežnosti in zahtevnosti nepremičnine, katere vrednost se ocenjuje in zahtev predvidenih uporabnikov, skladno z naročilom.

3 PREDSTAVITEV GOSPODARSKEGA GIBANJA 2023

Gospodarska aktivnost evrskega območja se, po skromni rasti v prvi polovici leta, v tretjem četrtletju glede na razpoložljive kazalnike umirja. Realni BDP se je v prvem in drugem četrtletju tekoče povečal za 0,1 % (medletno 1,1 % v prvem in 0,5 % v drugem četrtletju, vse desez.). V obeh četrtletjih je zasebna potrošnja ostala nespremenjena, investicije v osnovna sredstva pa so se povečale. Prispevek neto izvoza se je v prvem četrtletju povečal in v drugem zmanjšal, prispevek zalog pa se je gibal ravno obratno. Umirjanje v prvi polovici leta je bilo predvsem povezano s šibkim povpraševanjem in zaostrovanjem pogojev financiranja. Razpoložljivi kazalniki nakazujejo možen upad aktivnosti evrskega območja v tretjem četrtletju, predvsem kot posledica nadaljnega krčenja aktivnosti v predelovalnih dejavnostih, avgusta pa je upadla tudi aktivnost v storitvenih dejavnostih. Tudi svetovna gospodarska aktivnost je, po robustni rasti v prvi polovici leta, v tretjem četrtletju glede na razpoložljive kazalnike izgubila zagon ob vse šibkejši svetovni trgovini in nadaljnjem zaostrovanju denarne politike v večini razvitih držav.

3.1 BRUTO DOMAČI PROIZVOD

Letos se nadaljuje umirjanje gospodarske rasti (1,6 %); zaradi močnejših stroškovnih vplivov na podjetja in gospodinjstva ter občutnejše umiritve rasti tujega povpraševanja bo rast tudi nekoliko nižja od spomladanskih pričakovanj. Gospodarska aktivnost se je po zadnjih podatkih SURS-a lani povečala za 2,5 %, kar je za 2,9 o. t. nižje od prve ocene oziroma v tekočih cenah za 1.951 mio EUR manj, s čimer se je spremenilo izhodišče za pripravo napovedi (glej Okvir 1). Napoved gospodarske rasti za leto 2023 (1,6 %) je nekoliko nižja kot v Pomladanski napovedi (1,8 %), vendar je zaradi spremenjenega izhodišča nova UMAR-jeva napoved za leto 2023 nominalno nižja kar za 1.753 mio EUR (62.970 mio EUR). Pri tem je v Jesenski napovedi rast investicij (zlasti gradbenih) in državne potrošnje višja, rast zasebne potrošnje, izvoza in zlasti uvoza pa je, tudi zaradi šibkejše realizacije v prvi polovici leta, nižja. Medletna rast BDP je v prvem polletju znašala 1,1 %. V drugi polovici leta ne pričakujemo izboljšanja blagovne menjave oziroma vidnejše rasti storitvene menjave in dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih. Na to vplivata gospodarsko ohlajanje razmer v mednarodnem okolju in poslabšanje konkurenčnosti zaradi stroškovnih pritiskov, kar bo vplivalo na letošnjo nižjo rast izvoza blaga in storitev od rasti tujega povpraševanja. K letošnji nizki rasti v predelovalnih dejavnostih bodo še naprej največ prispevale visoko tehnološko zahtevne panoge. Nižja kot pred letom pa bo proizvodnja vseh energetsko intenzivnih panog. Ocenjujemo, da bo vpliv poplav na nekatera podjetja iz predelovalnih dejavnosti in transportne poti v prizadetih regijah razmeroma omejen in začasen. Pričakujemo pa nadaljnjo rast investicij v zgradbe in objekte, ki se bo umirjala. Po podatkih o poslovnih tendencah v gradbeništvu se namreč kazalnik, ki kaže na nova naročila znižuje, umirjanje aktivnosti pa nakazujejo tudi podatki o gradbenih dovoljenjih. Odpravljanje posledic avgustovskih poplav pa bo na aktivnost v gradbeništvu vplivalo spodbudno. Ob gospodarskem ohlajanju v mednarodnem okolju in višjih obrestnih merah naj bi se investicije v opremo in stroje tudi v drugi polovici leta znižale. Rast državne potrošnje bo v drugi polovici leta višja tudi zaradi povečanja izdatkov za blago in storitve v povezavi z odpravo posledic poplav. Zasebna potrošnja se bo v drugi polovici leta zmerno povečevala (po upadu v drugem četrtletju), na kar bodo poleg visoke zaposlenosti, zmerne realne rasti plač ter vladnih ukrepov za blažitev rasti cen energentov in za odpravo posledic naravnih nesreč vplivale tudi nadomestitve trajnih in poltrajnih proizvodov, poškodovanih v avgustovskih poplavah. Rast s turizmom povezanih storitev se bo letos umirila, prodaja v trgovini pa bo nižja kot lani.

3.2 NEPREMIČNINSKI TRG V PRVEM POLLETJU 2023

V prvi polovici leta 2023 v primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je po epidemiji število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami doseglo vrh, je bilo število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskimi hišami manjše že za okoli 25 odstotkov, število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb pa za okoli 30 odstotkov. Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah se je med največjimi mesti v primerjavi z drugo polovico leta 2021 najbolj zmanjšalo v Mariboru, in sicer za okoli 40 odstotkov, najmanj pa v Celju, za okoli 15 odstotkov. V Ljubljani, kjer je sicer število transakcij s stanovanji začelo upadati najprej in je občutno upadlo že v drugi polovici leta 2021, pa je bilo število transakcij manjše za okoli 20 odstotkov. Kljub občutnemu zmanjšanju števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo upad števila transakcij na ravni države še ni tako drastičen, da bi že lahko govorili o novi krizi slovenskega nepremičninskega trga. Očitno pa je zmanjšanje plačilno sposobnega povpraševanja, ki so ga načele visoke cene in obresti, in posledično manjše število transakcij že vplivalo na rast cen nepremičnin.

Potem, ko so v prvi polovici leta 2022 cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo na polletni ravni rekordno zrasle, saj so cene stanovanj na ravni države zrasle za 12 odstotkov, cene hiš za 8 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 17 odstotkov, se je rast cen pričela umirjati. V drugi polovici leta 2022 so cene stanovanj, hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zrasle »le« še za okoli 5 odstotkov. V prvi polovici letošnjega leta so nato cene stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš še zmerno zrasle, in sicer za okoli 4 odstotke. Cene stanovanj so v prvi polovici letošnjega leta praktično stagnirale v vseh največjih mestih, z izjemo Kranja, kjer so zrasle za okoli 6 odstotkov. mestih pa se lahko zgodi, da se bo zaradi ohlادتve trga in visokih stroškov gradnje večja gradbena ekspanzija ustavila še predno se je dobro začela. Število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je lani zmanjšalo v vseh največjih mestih, največje pa je bilo zmanjšanje v Ljubljani, kjer se je občuten upad prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah pričel že konec leta 2021. Lani se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljevala visoka rast cen nepremičnin. Rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila ponovno rekordna, medtem ko so cene stanovanjskih hiš zrasle nekoliko manj kot leto prej. Cene stanovanj so v primerjavi z letom 2021 zrasle za 19 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb 17 odstotkov, cene hiš pa za 12 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2022 je vplivala predvsem izredna rast cen v prvi polovici leta, medtem ko se je rast cen v drugi polovici leta umirila. V drugi polovici lanskega leta so cene stanovanj v največjih mestih praktično stagnirale. Glede na upad števila transakcij, rekordne cene nepremičnin in manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih se zdi, da je bil v Sloveniji že v prvi polovici leta 2022 dosežen vrh nepremičninskega cikla in smo prešli v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga. Visoke cene nepremičnin in višanje obrestnih mer še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Zato je pričakovati, da se bo ohlajanje nepremičninskega trga nadaljevalo tudi letos. Prav tako je pričakovati, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin ustavila. Ponekod bo zelo verjetno prišlo do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. V zadnjem času pa je že zaznati manjše zanimanje za rezervacije stanovanj, ki so trenutno v gradnji. Ko bo prišla na trg večja količina novih stanovanj, ki so se že začela graditi oziroma katerih začetek gradnje se načrtuje v kratkem, bo ponudba slej kot prej presegla plačilno sposobno povpraševanje. Takrat lahko pričakujemo skokovit padec števila transakcij na stanovanjskem trgu, podobno kot se je to zgodilo ob krizi leta 2008. Poka nepremičninskega balona v smislu nenadnega velikega padca cen nepremičnin pa ni pričakovati.

3.3 ŠTEVILO IN VREDNOST KUPOPRODAJNIH POGODB

Glede na to, da so evidentirani podatki o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami še preliminarni, ocenjujemo, da je v Sloveniji število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v prvem polletju letošnjega leta preseglo 15 tisoč, njihova skupna vrednost pa 1,3 milijarde evrov. Po naši oceni sta bila število in vrednost sklenjenih poslov v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjša za 3 do 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi z drugim polletjem 2021 pa že za 15 do 20 odstotkov.

Preglednica: Število in skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Število pogodb (v tisočih)	18,7	19,0	19,0	16,2	14,8
Vrednost pogodb (v milijardah)	1,53	1,58	1,55	1,39	1,26

Opomba: Upoštevane so kupoprodajne pogodbe za nepremičnine (stavbe oziroma dele stavb in parcele), ki so bile sklenjene na prostem trgu, na prostovoljnih javnih dražbah, z javnimi prodajami v izvršilnih in stečajnih postopkih, med povezanimi fizičnimi ali pravnimi osebami, ter finančni lizingi nepremičnin.

Po še začasnih podatkih je vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) v prvem polletju 2023 znašala slabih 900 milijonov evrov in je predstavljala okoli 70 odstotkov vsega prometa na nepremičninskem trgu. V primerjavi z enakim obdobjem lani je ostal delež prometa stanovanjskih nepremičnin praktično nespremenjen, s tem da se je delež prometa s stanovanji povečal za približno dve odstotni točki, delež prometa s hišami pa prav toliko zmanjšal.

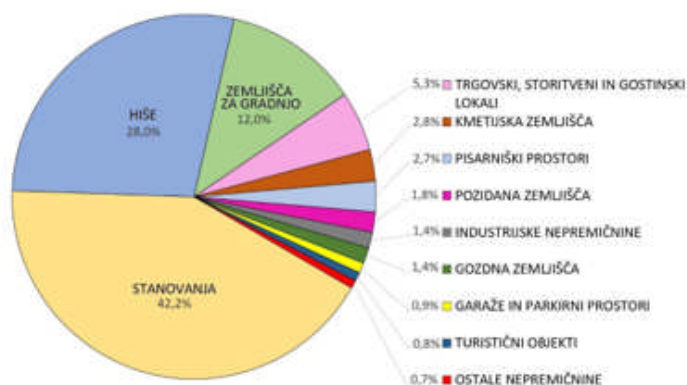
Vrednost prometa z zemljišči za gradnjo stavb je znašala dobrih 150 milijonov evrov oziroma 12 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. Prav tako kot pri hišah, se je v primerjavi s prvim polletjem 2022 delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb zmanjšal za okoli 2 odstotni točki.

Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski in gostinski lokali) je v prvem polletju 2023 znašal dobrih 100 milijonov evrov oziroma 8 odstotkov vsega prometa. Delež prometa s poslovnimi nepremičninami v skupnem prometu se je v primerjavi s prvim polletjem 2022 povečal za več kot 2 odstotni točki, predvsem na račun večjega prometa z lokali. Za razliko od prometa s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo, ki se je glede na enako obdobje lani absolutno gledano zmanjšal, se je promet s poslovnimi nepremičninami povečal tudi v evrih. Malenkost je bil v primerjavi s prvim polletjem 2022 vrednostno večji tudi skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči. Znašal je okoli 53 milijonov evrov. Delež njihovega prometa v skupnem prometu z nepremičninami pa je zrasel na dobre 4 odstotke.

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

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
STANOVANJA	533	42,2%
HIŠE	354	28,0%
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	151	12,0%
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	67	5,3%
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	36	2,8%
PISARNIŠKI PROSTORI	35	2,7%
POZIDANA ZEMLJIŠČA	23	1,8%
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	18	1,4%
GOZDNA ZEMLJIŠČA	17	1,4%
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	11	0,9%
TURISTIČNI OBJEKTI	10	0,8%
OSTALE NEPREMIČNINE	8	0,7%

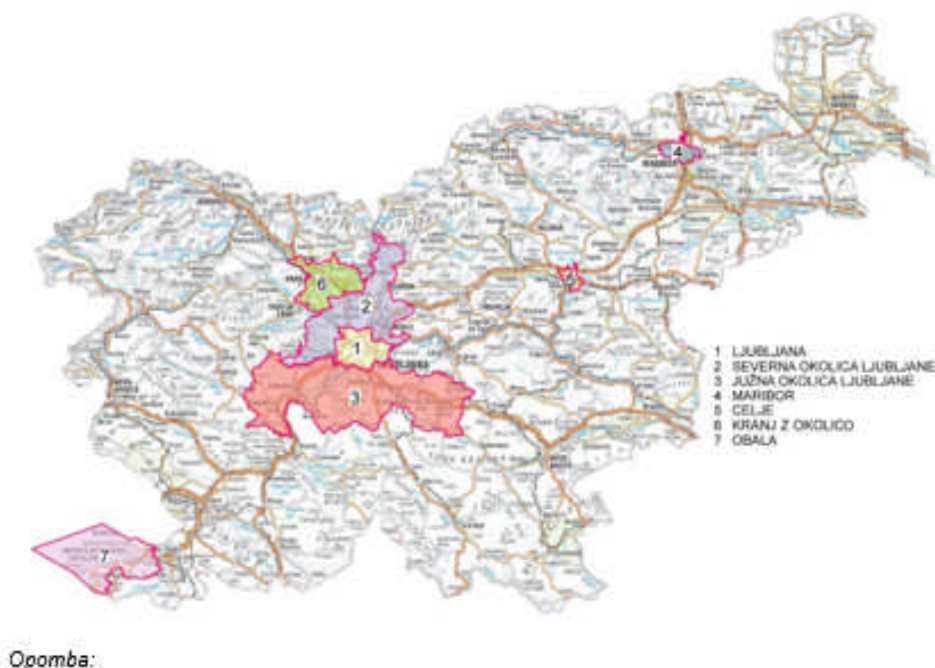
Preglednica: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2023



3.4 TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V nadaljevanju so predstavljeni podatki o prodaji in cenah stanovanj v večstanovanjskih stavbah, stanovanjskih hiš (samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem) in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb) v zadnjih petih polletjih, za Slovenijo skupno in po izbranih analitičnih območjih. Sedem izbranih analitičnih območij predstavlja največja urbana območja v državi, ostala Slovenija skupaj pa preostala, pretežno ruralna območja.

Slika: Tržna analitična območja (TAO) za stanovanjske nepremičnine in zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb



Opomba:

- TAO Severna okolica Ljubljane med drugim vključuje Medvode, Domžale in Kamnik,
- TAO Južna okolica Ljubljane med drugim vključuje Grosuplje, Vrhniko in Logatec,
- TAO Obala med drugim vključuje Koper, Ankaran, Izolo in Piran.

V prvem polletju letošnjega leta so cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji že tretje polletje zapored dosegle rekordno raven, medtem ko cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zadnji dve polletji ostajajo na približno enaki ravni.

Preglednica: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

Analitično območje	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
SLOVENIJA	5.676	5.534	5.138	4.354	3.903
LJUBLJANA	1.623	1.286	1.267	1.040	992
MARIBOR	664	762	629	539	448
OBALA	340	338	366	258	229
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	296	264	248	224	225
CELJE	221	225	220	153	183
KRANJ Z OKOLICO	142	221	196	145	146
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	155	205	159	149	116
Ostala Slovenija skupaj	2.235	2.233	2.053	1.846	1.564

3.5 STANOVANJSKE NEPREMIČNINE

Kljub še začasnim podatkom je očitno, da se je v prvem polletju 2023 nadaljeval trend padanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, ki se je vzpostavil v prvem polletju 2022. Potem, ko se je v drugem polletju 2022 skupno število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo za okoli 15 odstotkov, se je v letošnjem prvem polletju zmanjšalo še za 5 do 10 odstotkov. Število transakcij s stanovanji se je zmanjšalo že četrto polletje zapored, število transakcij s hišami pa, po stagnaciji v prvem polletju 2022, drugo polletje zapored.

Preglednica: Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

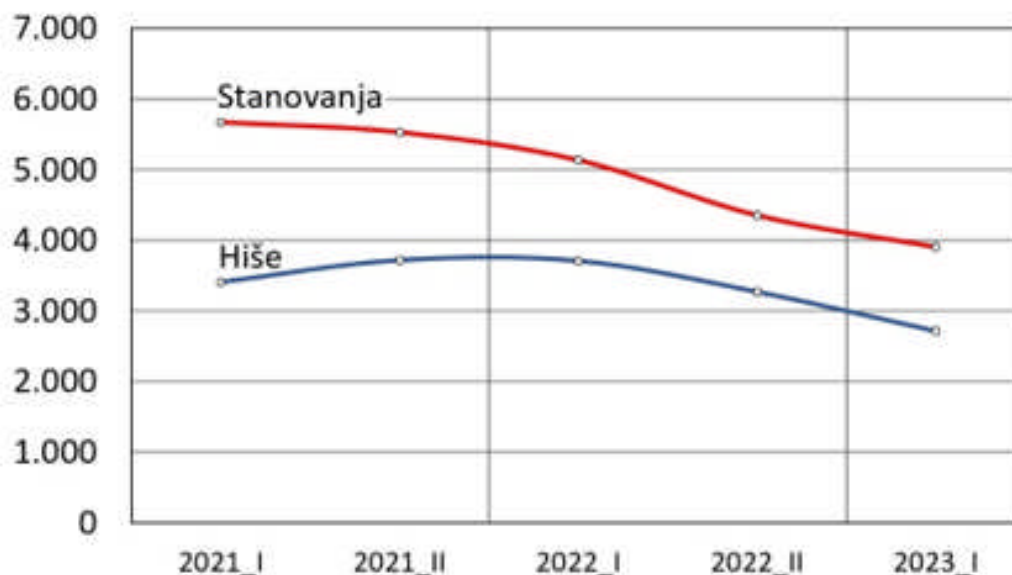
	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Stanovanjske nepremičnine skupaj	9.082	9.249	8.843	7.621	6.615
Stanovanja	5.676	5.534	5.138	4.354	3.903
Hiše	3.406	3.715	3.705	3.267	2.712

Opomba:

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah,
- kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.

Po naši oceni se je število transakcij s stanovanji v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 5 do 7 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za 20 do 22 odstotkov, v primerjavi z drugim polletjem 2021 pa za okoli 25 do 27 odstotkov. Število transakcij s hišami je bilo v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 12 do 15 odstotkov, kar je precej večji upad kot pri stanovanjih. V primerjavi s prvim polletjem 2022 oziroma z drugim polletjem 2021 pa je število transakcij s hišami upadlo za 22 do 25 odstotkov oziroma nekoliko manj kot število transakcij s stanovanji.

Slika: Število kupoprodaj stanovanj in hiš, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



3.6 STANOVANJSKE HIŠE

V prvem polletju 2023 se tako deleži števila transakcij s hišami, kot tudi s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, po obravnavanih analitičnih območjih niso bistveno spremenili. Koncentracija transakcij s hišami v največjih mestih je, zaradi večje razpršenosti poselitve v hišah, precej manjša kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Medtem ko se pri stanovanjih v največjih petih mestih (Ljubljana, Maribor, Celje, Kranj in Koper) praviloma realizira približno polovica vseh transakcij s stanovanji, se jih pri hišah realizira le okoli 15 odstotkov.

V **Severni okolici Ljubljane** se je v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 povečalo za okoli 5 odstotkov, kar je bilo med obravnavanimi območji tudi edino povečanje števila transakcij v tem obdobju. V primerjavi s prvim polletjem 2022 oziroma prvim polletjem 2021 pa je bilo manjše za okoli 25 odstotkov.

V **Južni okolici Ljubljane** je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 20 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 30 odstotkov.

V **Kranju** je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 10 odstotkov.

Na **Obali** je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 3 odstotke. V primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za okoli 5 odstotkov, kar je bil najmanjši upad števila transakcij med obravnavanimi območji. V primerjavi s prvim polletjem 2021 pa se je število transakcij zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov.

V **Mariboru** je bilo število transakcij s hišami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa celo za 35 do 40 odstotkov. Tako v primerjavi z drugim polletjem 2022 kot v primerjavi s prvim polletjem 2021 je bil upad števila transakcij s hišami v Mariboru največji med vsemi obravnavanimi območji.

V **Celju** je bilo število transakcij s hišami v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za okoli 5 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 se je zmanjšalo za 35 do 38 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa je stagniralo. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bil upad števila transakcij s hišami v Celju največji med vsemi obravnavanimi območji, medtem ko je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2021 Celje edino, kjer se število transakcij ni opazneje zmanjšalo.

Na ostalih, pretežno ruralnih območjih, je bilo v prvem polletju 2023 število transakcij s hišami v primerjavi z drugim polletjem 2022 manjše za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022 za okoli 25 odstotkov in v primerjavi s prvim polletjem 2021 za okoli 15 odstotkov.

Preglednica: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih hiš, Slovenija po izbranih analitičnih območjih, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

Analitično območje	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
SLOVENIJA	3.406	3.715	3.705	3.267	2.712
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	216	240	186	158	146
LJUBLJANA	171	181	208	149	135
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	181	165	179	127	132
MARIBOR	153	139	122	118	93
OBALA	96	101	90	86	81
KRANJ Z OKOLICO	83	92	100	83	73
CELJE	39	39	65	41	38
Ostali TAO Skupaj	2.467	2.758	2.755	2.505	2.014

3.7 ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH STAVB

Tudi pri zemljiščih za gradnjo stavb se je v prvem polletju 2023 nadaljeval trend padanja števila realiziranih kupoprodaj.

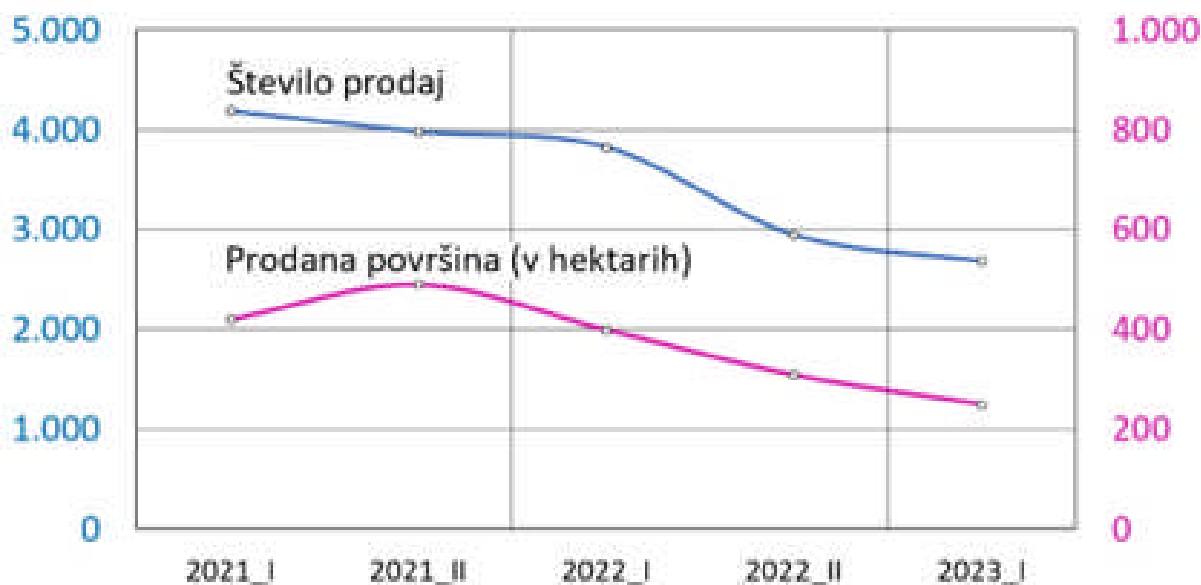
Število transakcij z zemljišči za gradnjo hiš, ki praviloma predstavljajo okoli 97 odstotkov vseh kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb skupaj, se je po naši oceni v prvem polletju leta 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 4 do 6 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2022 je bilo manjše za okoli 25 do 30 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2021 pa kar za 30 do 35 odstotkov. Potem ko je število transakcij z zemljišči za gradnjo hiš stavb v prvem polletju 2020 (po prvem valu epidemije Covid-19) poskočilo kar za 50 odstotkov, se je od drugega polletja 2021 zmanjševalo, najbolj izrazit pa je bil padec v drugem polletju 2022, ko se je število transakcij zmanjšalo za več kot 20 odstotkov.

Tudi za zemljišča za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb velja, da je po prvem valu epidemije prišlo najprej do izrazite rasti obsega prometa z njimi, v zadnjih treh polletjih pa se je ta trend obrnil.

Preglednica: Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Zemljišča za gradnjo hiš					
Število kupoprodaj	4.090	3.874	3.757	2.890	2.626
Prodana površina (v hektarih)	411	476	393	293	245
Zemljišča za gradnjo stanovanj					
Število kupoprodaj	56	40	25	18	25
Prodana površina (v hektarih)	5	9	3	7	2
Zemljišča za gradnjo poslovnih stavb					
Število kupoprodaj	42	67	44	41	32
Prodana površina (v hektarih)	4	5	3	9	3

Slika: Število kupoprodaj in prodana površina zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



Opomba: Upoštevane so kupoprodaje zemljišč za gradnjo hiš, večstanovanjskih in poslovnih stavb.

3.8 KMETIJSKA IN GOZDNA ZEMLJIŠČA

Tako kot za celoten slovenski nepremičninski trg je bil, ob upoštevanju sezonskih vplivov, tudi za kmetijska in gozdna zemljišča značilen razmeroma močan trend rasti števila transakcij po prvem valu epidemije v prvem polletju 2020. Za kmetijska zemljišča je bilo nato v zadnjih dveh polletjih zaznati zmeren trend upadanja števila transakcij, medtem ko je število transakcij z gozdnimi zemljišči več ali manj stagniralo.

Po naši oceni se je število transakcij s kmetijskimi zemljišči v prvem polletju 2023 v primerjavi z drugim polletjem 2022 zmanjšalo za 7 do 10 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2022, ko je bilo po epidemiji največje, pa za okoli 15 odstotkov.

Preglednica: Število kupoprodaj in prodane površine kmetijskih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 - 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Število kupoprodaj	4.518	4.860	4.962	4.507	3.972
Prodana površina (v hektarih)	4.057	2.690	2.590	2.517	2.085

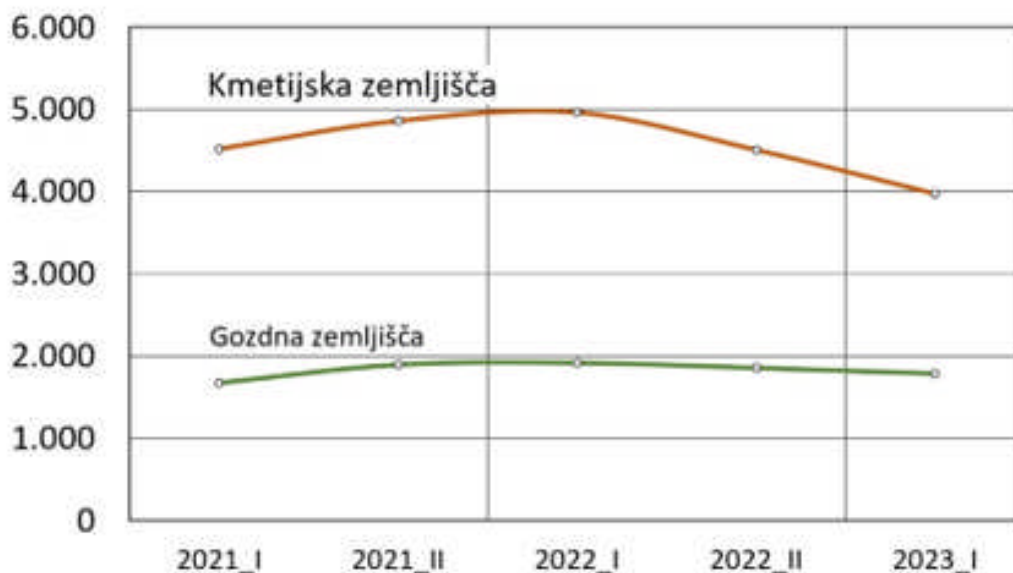
Opomba: Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi.

Glede na še začasne podatke se, po naši oceni, število transakcij z gozdnimi zemljišči v prvem polletju 2023 v primerjavi s prvim oziroma drugim polletjem 2022 ni bistveno spremenilo.

Preglednica: Število kupoprodaj in prodane površine gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 - 1. polletje 2023

	2021_I	2021_II	2022_I	2022_II	2023_I
Število kupoprodaj	1.675	1.897	1.920	1.858	1.788
Prodana površina (v hektarih)	2.335	2.463	2.858	3.139	3.031

Slika: Število kupoprodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, 1. polletje 2021 – 1. polletje 2023



4 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

4.1 ANALIZA OKOLJA

Občina Trbovlje je del zasavske statistične regije. Meri 58 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 122. mesto. Statistični podatki za leto 2020 kažejo o tej občini tako sliko: Sredi leta 2020 je imela občina približno 16.010 prebivalcev (približno 7.870 moških in 8.140 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 32. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 276 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²). Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -8,5 (v Sloveniji -2,5). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 2,2. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -6,3 (v Sloveniji 6,2).

4.2 DEMOGRAFSKI PODATKI ZA OBČINO TRBOVLJE

PODATKI ZA LETO 2020 ¹⁰	OBČINA	SLOVENIJA
Površina km ² - 1. januar	58	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	16.014	2.100.126
Gostota naseljenosti - 1. julij	276	104
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	46,2	43,6
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	-6,3	6,2
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	3.496	794.623
Stopnja delovne aktivnosti (%)	61,0	65,6
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.169,76	1.208,65
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	357.663	113.691.184
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	10,2	10,4

Povprečna starost občanov je bila 46,2 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,6 let). Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 180 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 136). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v treh (Dobrovnik/Dobronak, Jezersko in Loški Potok), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.



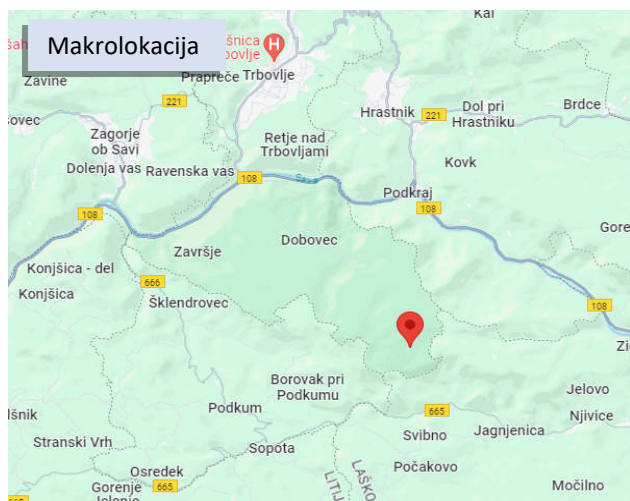
Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 61 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (66 %). Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 3 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 3 % nižja. Med 1.000 prebivalci občine jih je 504 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 10 let. V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 396 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 41 kg več kot v celotni Sloveniji.

¹⁰ Vir: SURS

4.3 MAKROLOKACIJA IN MIKROLOKACIJA NEPREMIČNIN

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu **Ključevica 4**, oddaljena približno 13 kilometrov od centra Trbovelj, kjer se nahajajo upravne in uslužnostne dejavnosti. Najbližji avtocestni priključek je oddaljen približno 29 kilometrov.

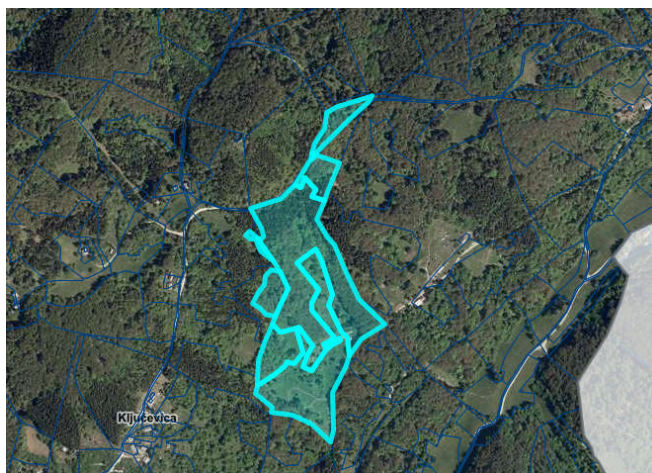
4.3.1 PRIKAZ MAKROLOKACIJE IN MIKROLOKACIJE OCENJEVANE NEPREMIČNINE NA NASLOVU: KLJUČEVICA 4, 1423 DOBOVEC



4.4 ANALIZA ZEMLJIŠČA IN OPIS V PROSTORU

4.4.1 PODROBNI PODATKI O PARCELAH VSE K.O. DOBOVEC (ŠIFRA K.O. 1872)¹¹ – DO CELOTE 1/1

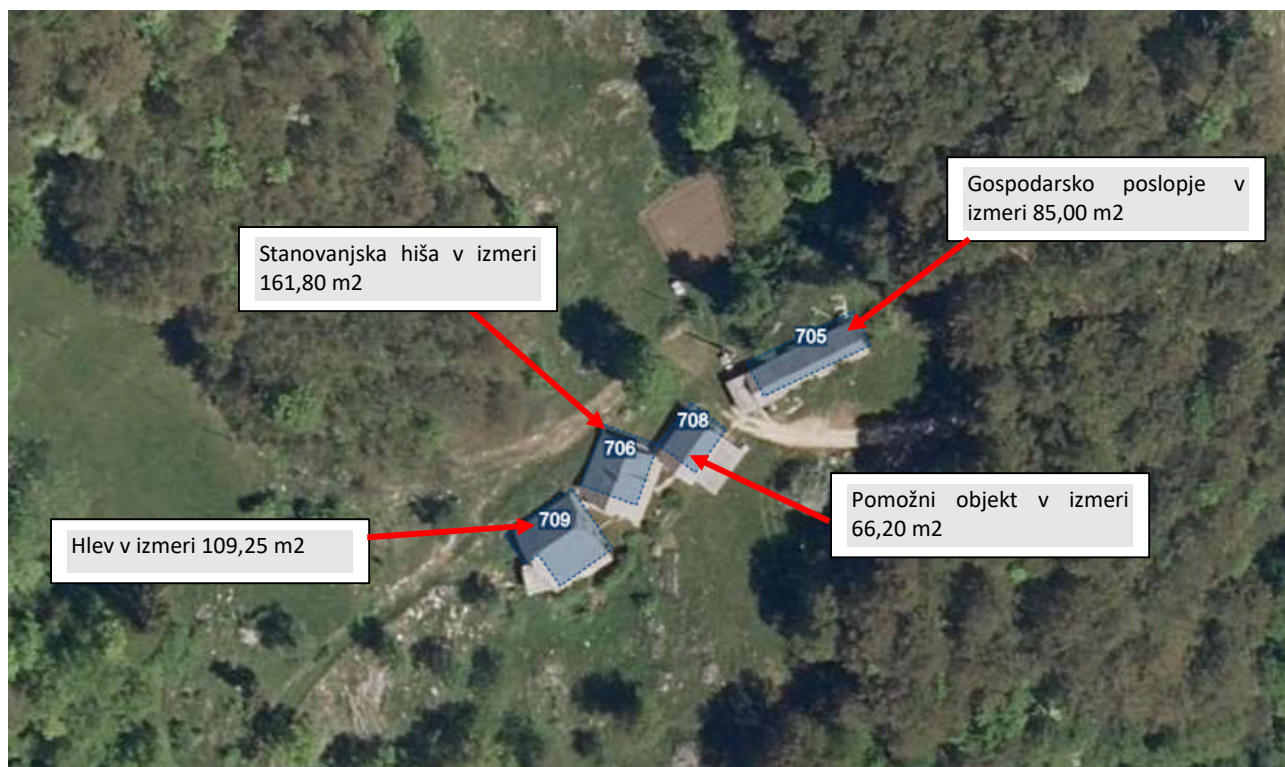
Katastrska občina	Parcela številka	Površina zemljišča v m2	Stavbno zemljišče (m2)	Kmetijsko zemljišče (m2)	Gozdno zemljišče (m2)
DOBOVEC¹² (šifra k.o. 1872)	913	248,00	248,00	/	/
	912	6.380,00	/	1.129,00	5.251,00
	924/1	38.924,00	584,00	6.033,00	32.307,00
	911/2	3.975,00	/	/	3.975,00
	914	25.132,00	628,00	12.440,00	12.064,00
	934/2	3.892,00	/	/	3.892,00
	910/2	560,00	/	/	560,00
	936/4	3.981,00	/	/	3.981,00
	936/3	33,00	/	/	33,00
SKUPAJ		83.125,00	1.460,00	19.602,00	62.063,00



¹¹ Vir: GURS

¹² Parcele so predmet ocenjevanja do deleža 17/50.

4.5 SLIKOVNI PRIKAZ POSESTVA



- Vse kvadrature ocenjevanih objektov, so bile povzete po dejanskem stanju, saj se podatki v portalu GURS (registrski vpis), ne ujemajo s kvadraturami izmerjenimi na ogledu.
- Stavba številka 706 k.o. Dobovec, po portalu GURS predstavlja pomožni objekt, po dejanskem stanju, pa objekt predstavlja stanovanjsko stavbo v izmeri 161,50 m².
- Stavba številka 708 k.o. Dobovec, po portalu GURS predstavlja stanovanjsko stavbo, po dejanskem stanju, pa objekt predstavlja pomožni objekt v izmeri 66,20 m².



4.5.1 PODATKI O OCENJEVANI STANOVANJSKI STAVBI K.O. DOBOVEC (ŠIFRA K.O. 1872)¹³



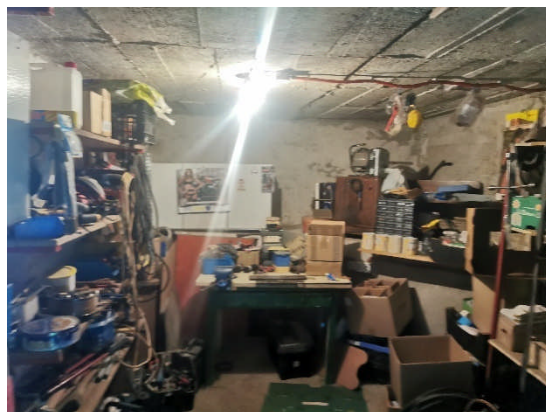
Naslov stavbe:	Trbovlje, Ključevica 4
Površina stavbe:	161,80 m ²
Dejanska raba:	Stanovanjska stavba
Parcela:	1872 913
Tip stavbe	samostoječa stavba
Leto izgradnje	1985

Slikovni prikaz:



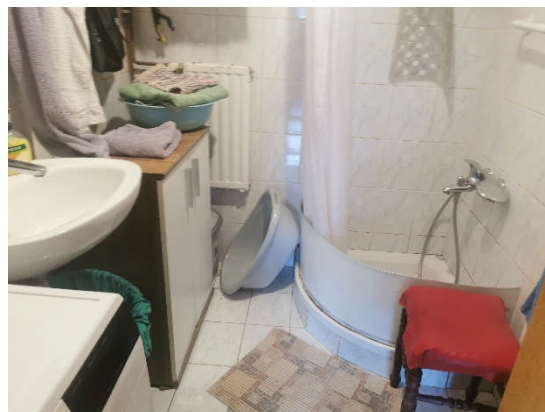
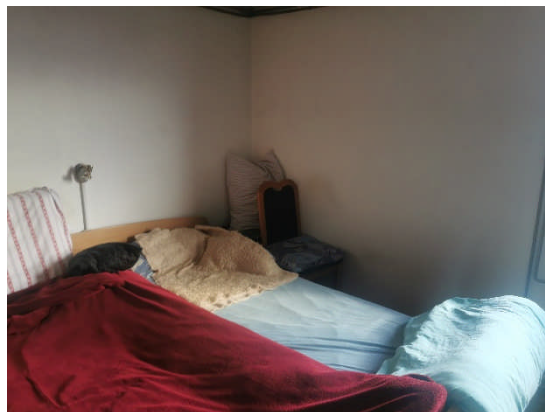
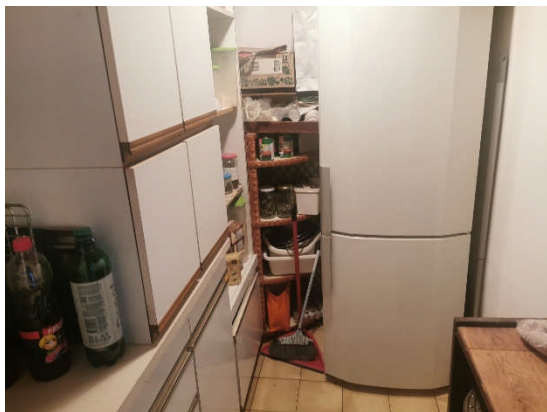
¹³ Vir: Povzeto po dejanskem stanju.

Klet:

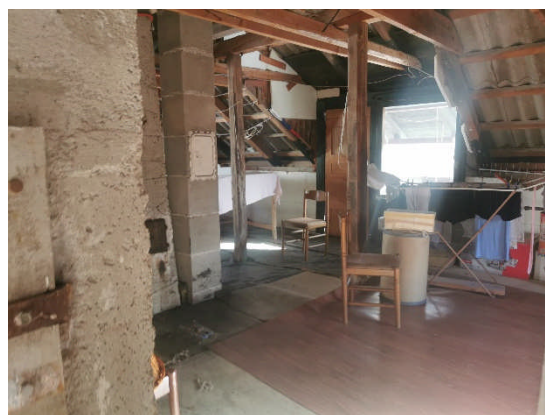


Pritličje:





Mansarda:



4.5.2 PODATKI O OCENJEVANEM POMOŽNEM OBJEKTU K.O. DOBOVEC (ŠIFRA K.O. 1872)¹⁴



Naslov stavbe:	-
Površina stavbe:	66,20 m ²
Dejanska raba:	Pomožni objekt – kašča
Parcela:	1872 913
Tip stavbe	samostoječa stavba
Leto izgradnje	1870

Slikovni prikaz:



¹⁴ Vir: Povzeto po dejanskem stanju.

Pritličje:



Nadstropje:



4.5.3 PODATKI O OCENJEVANEM HLEVU STAVBA ŠTEVILKA 709 K.O. DOBOVEC (ŠIFRA K.O. 1872)¹⁵

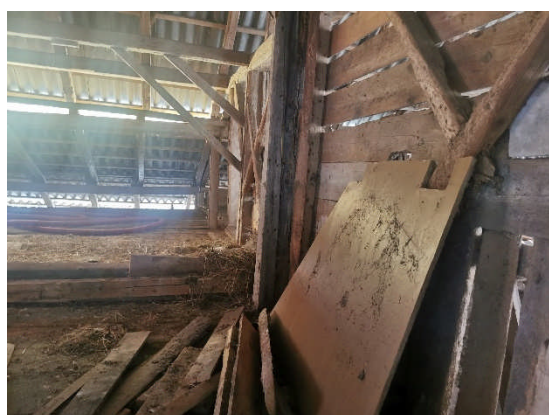
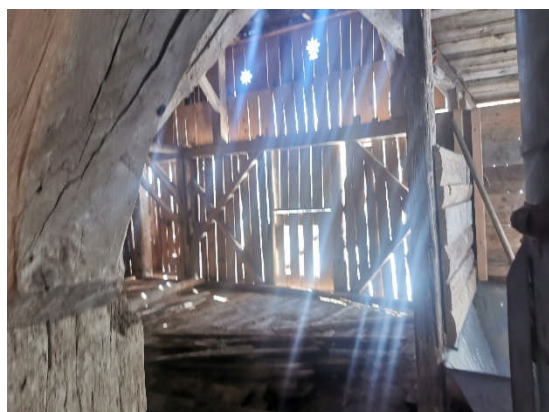


Naslov stavbe:	-
Površina stavbe:	109,25 m2
Dejanska raba:	Hlev
Parcela:	1872 913
Tip stavbe	samostoječa stavba
Leto izgradnje	1867

Slikovni prikaz:



¹⁵ Vir: Povzeto po dejanskem stanju.



4.5.4 PODATKI O OCENJEVANEM GOSPODARSKEM OBJEKTU ŠTEVILKA 705 K.O. DOBOVEC (ŠIFRA K.O. 1872)¹⁶

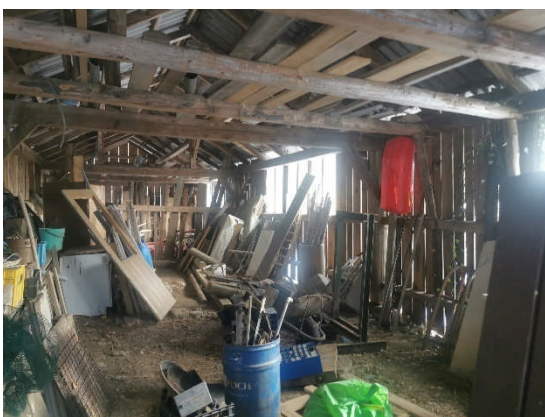


Naslov stavbe:	-
Površina stavbe:	85,00 m2
Dejanska raba:	Gospodarsko poslopje
Parcela:	1872 924/1
Tip stavbe	samostoječa stavba
Leto izgradnje	1850

Slikovni prikaz:



¹⁶ Vir: Povzeto po dejanskem stanju.



5 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE RABE

5.1 SPLOŠNO

PREMISA VREDNOSTI – NAJGOSPODARNEJŠA UPORABA

Z vidika udeleženca je najgospodarnejša uporaba tista, ki bi za neko sredstvo ustvarila največjo vrednost. Čeprav se ta pojem najpogosteje uporablja za nefinančna sredstva, ker finančna sredstva nimajo drugih možnih vrst uporabe, se lahko pojavijo okoliščine, v katerih je treba upoštevati najgospodarnejšo uporabo finančnih sredstev. Najgospodarnejša uporaba mora biti fizično mogoča (kjer je to ustrezno), finančno izvedljiva, zakonsko dovoljena in ima za posledico največjo vrednost.

MEDNARODNI STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI

Če se razlikuje od sedanje uporabe, bi stroški za pretvorbo sredstva za njegovo najgospodarnejšo uporabo vplivali na vrednost. Najgospodarnejša uporaba sredstva je lahko njegova sedanja ali obstoječa uporaba, če se optimalno uporablja. Toda najgospodarnejša uporaba se lahko razlikuje od sedanje uporabe ali pa celo lahko pomeni redno likvidacijo. Najgospodarnejša uporaba sredstva, ki je ocenjeno samo zase, je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva, ki je del skupine sredstev, kadar je treba upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.

V določitev najgospodarnejše uporabe je vključeno upoštevanje naslednjih premislekov:

- pri ugotavljanju, ali je neka uporaba fizično mogoča, je treba upoštevati, kaj bi se udeležencem zdelo razumno;
- pri razmišljanju, ali je neka zahteva zakonsko dovoljena, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo tega sredstva, npr. pri načrtovanju mesta ali določanju posameznih con v mestu, kakor tudi verjetnost, da se bodo te omejitve spremenile;
- pri zahtevi, da mora biti uporaba finančno izvedljiva, je treba upoštevati, ali bo druga možna vrsta uporabe, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ustvarjala običajnemu tržnemu udeležencu zadosten donos, potem bo poleg donosa obstoječe rabe treba upoštevati še stroške za pretvorbo sredstva v tako vrsto uporabe.

Zasnova najgospodarnejše in najboljše uporabe zemljišča temelji na spoznanju, da, čeprav obstajajo med dvema ali več parcelami fizične podobnosti in so si med seboj sorodne, lahko obstajajo pomembne razlike v načinu njihove uporabe.¹⁷ Kako se premoženje lahko optimalno koristno uporabi je temelj določanja njegove tržne vrednosti.

5.2 ANALIZA ZAKONSKE DOPUSTNOSTI GRADNJE

GRADBENA DOKUMENTACIJA:

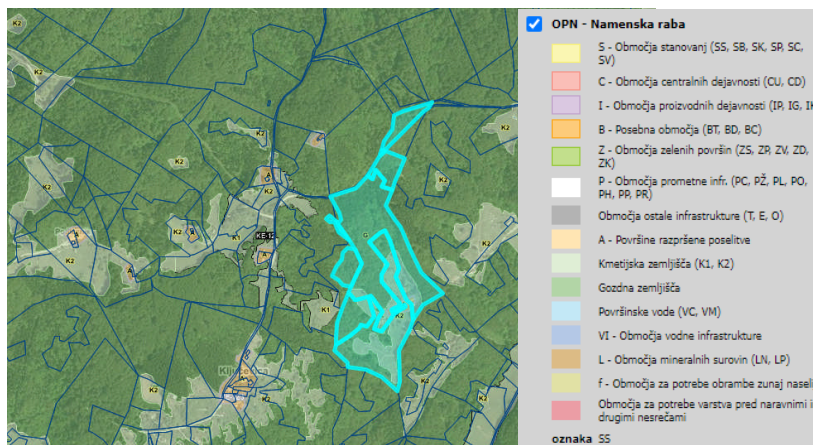
Za stanovanjsko stavbo ni podatka o izdanem gradbenem dovoljenju.

Za pomožni objekt, hlev stavba številka 709 in gospodarsko poslopje stavba številka 705 vse k.o. Dobovec, se gradbeno dovoljenje po GZ priporoča

Na podlagi vpogleda v dokumentacijo v spletni portal PISO¹⁸ je razvidno, da **parcele vse k.o. Dobovec, predstavljajo delno stavbno zemljišče, delno kmetijsko zemljišče in delno gozdno zemljišče.**

Za stanovanjsko stavbo, pri pregledu ugotavljam neskladje med stanjem v naravi in razpoložljivo gradbeno dokumentacijo, saj le ta ne obstaja.

Namenska raba zemljišča:



¹⁷ MSOV,

¹⁸ Namenska raba zemljišča povzeta po portalu PISO.

6 PREDMET OCENJEVANJA IN KRATEK POVZETEK

6.1 PREDMET OCENJEVANJA IN KRATEK POVZETEK

Katastrska občina	Parcelna številka	Delež	Stavba	Opis nepremičnine
1872 Dobovec	913	17/50	/	Stanovanjska hiša ¹⁹
			/	Kmetijski objekt ²⁰
	924/1		709	Hlev
	912		705	Gospodarski objekt
	911/2		/	Pripadajoče zemljišče
	914		/	
	934/2		/	
	910/2		/	
	936/4		/	
	936/3		/	
	vse do deleža 17/50			

6.2 UMEMTITEV NEPREMIČNIN V PROSTOR IN NJIHOVE IZMERE

Ocenjevane nepremičnine se nahajajo na **naslovu Ključevica 4**, v poštnem okolišu 1423 Dobovec in **občini Trbovlje**.

Po dejanskem stanju nepremičnine predstavljajo posestvo, ki obsega stanovanjsko stavbo, pomožni objekt, hlev in gospodarsko poslopje ter stavbo kmetijsko in gozdno zemljišče vse k.o. Dobovec.

Vse nepremičnine so predmet ocenjevanja do deleža 17/50.

Neto tlorisna površina stanovanjske stavbe k.o. Dobovec (šifra k.o. 1872), meri 161,80 m².
Neto tlorisna površina pomožnega objekta – kašče k.o. Dobovec (šifra k.o. 1872), meri 66,20 m².
Neto tlorisna površina hleva stavba številka 709 k.o. Dobovec (šifra k.o. 1872), meri 109,25 m².
Neto tlorisna površina gospodarskega objekta številka 705 k.o. Dobovec (šifra k.o. 1872), meri 85,00 m².

6.3 KOLEKTIVNA KOMUNALNA OPREMA

Parkirišče:
Parkiranje je možno pred stanovanjsko stavbo.
Potniški in avtobusni promet:
Lokacija ni oskrbovana s potniškim prometom.
Urejenost cest:
Cesta ni v asfaltni izvedbi.
Dostopnost:
Dostop do stavb je omogočen z avtom.
Odvajanje meteornih voda:
Meteorne vode se odvajajo po površju. Odtočna voda s strešnih površin se vodi preko ponikovalnice.
Zelene in rekreativne površine:
Zelene površine so v neposredni bližini.
Uslužnostne in upravne dejavnosti:
Uslužnostne in upravne dejavnosti se nahajajo v Trbovljah.

¹⁹ Po podatkih GURS stavba številka 706 k.o. Dobovec, predstavlja kmetijski objekt, po dejanskem stanju pa objekt predstavlja stanovanjsko stavbo.

²⁰ Po podatkih GURS stavba številka 708 k.o. Dobovec, predstavlja stanovanjsko stavbo, po dejanskem stanju pa objekt predstavlja kmetijski objekt.

7 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

7.1 OPREDELITEV NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV

Pri načinu primerljivih prodaj sem upoštevala prodajo podobnih vrst premoženja ali njihovih nadomestkov ter tržne podatke in določila oceno vrednosti na podlagi primerjave. Na splošno sem ocenjene vrste premoženja primerjala s prodajo podobnih vrst premoženja, do katerih sem prišla na prostem konkurenčnem trgu. Ocenjevala sem s pomočjo primerjav izvedenih prodaj primerljivih nepremičninskih posesti in sicer sem izbrala nedavno prodane podobne nepremičnine. S tem, ko sem ugotovila razlike med ocenjevano nepremičnin in primerjanimi nepremičninami, sem dobila oceno vrednosti nepremičninskih pravic primerljive nepremičnine, kot bi jo imela nepremičnina, če bi imela enake značilnosti, kot jih ima ocenjevana nepremičnina.

Na podlagi navedenih podatkov sem izdelala sklep o vrednosti ocenjevane nepremičninske posesti. Ocenjevanje vrednosti nepremičninske pravice po načinu tržnih primerjav temelji na načelu nadomestitve (substitucije), ki pravi, da preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti.

7.2 IZBIRA NAČINA ZA OCENJENO VREDNOST NEPREMIČNINE

Pri tem načinu sem v prvem koraku proučila cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, sem ustrezno proučila tudi cene enakih ali podobnih sredstev, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar sem jasno ugotovila in kritično analizirala ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov sem prilagodila glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki sem jih sprejela pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerega vrednost se ocenjuje. V okviru tega načina sem uporabila metodo tržnih primerjav. Analizirala sem trg nepremičnin v okolici, ugotovila prodaje (ali ponudbe) podobnih nepremičnin, preverila podatke ali so primerni za primerjavo z ocenjevano nepremičnino ter izvedla prilagoditve.

7.3 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Opravila sem prilagoditve zaradi razlik, ki obstajajo med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi. Rezultat je ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive nepremičnine. Za prikaz tržne vrednosti sem uporabila različne načine in metode, pod pogojem, da sem pri vseh uporabila podatke, ki izhajajo iz trga. Za način tržnih primerjav sem že po opredelitvi uporabila vhodne podatke, ki izhajajo iz trga.

Na širšem področju **občine Trbovlje** se je prodalo kar nekaj nepremičnin, vendar je bilo transakcij v primerjavi z prejšnjimi leti bistveno manj. V nadaljevanju so podatki, ki sem jih izbrala za tri nepremičnine, ki so se prodale v normalnih tržnih pogojih. Pri oceni vrednosti sem upoštevala **primerljive nepremičnine**.

7.4 KRITERIJI ZA PRIMERJAVO

Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike v sestavinah odražajo na trgu. V analizi so prilagoditve opravljene pretežno na osnovi opazovanja tržnih procesov. Primerljive posesti se običajno po svojih značilnostih razlikujejo od predmetne posesti, pa tudi poslovni dogodki se lahko razlikujejo od predpostavljenega pri oceni tržne vrednosti. Te razlike v značilnostih in sestavinah predmetne in primerljivih posesti postanejo sestavine primerjave.

7.5 PRILAGODITEV ZARADI ČASA PRODAJE

Prodaje, ki sem jih povzela po portalu Trgoskop izkazujejo pravne posle na datum prodaje, torej ko je bila sklenjena pogodba o prodaji oziroma nakupu nepremičnine. Prilagoditev zaradi časa prodaje se opravlja na podlagi razlik v cenah na trgu nepremičnin. Prilagoditev sem opravila na osnovi opažanja razlik v cenah nepremičnin. Manjše razlike so običajno zanemarljive, večje pa se pogosto le delno odražajo v cenah. V tem obdobju, ko se ocenjuje nepremičnina so cene višje, kot so bile v obdobju sklenjenih pravnih poslov, zato v skladu z analizo cene primerno zvišam glede na nepremičninski trg.

7.6 LOKACIJA OCENJEVANE NEPREMIČNINE

Lokacija in mikrolokacija sta bistvenega pomena, kot sem že omenila je lokacija ena izmed ključnih značilnosti oziroma sestavin, ki vplivajo na vrednost nepremičnine. Lokacijo sem prilagodila glede na poznavanje razmer na posameznem nepremičninskem trgu in podatkov iz pristojne geodetske uprave. Upoštevala sem oddaljenost avtoceste, poseljenost in dostop do ocenjevane nepremičnine.

7.7 STAROST OZIROMA STANJE IZBOLJŠAV ZA STANOVANJSKO STAVBO

Za prilagajanje cen zaradi razlik v efektivni starosti izboljšav sem uporabila teoretično oceno, da izboljšave po okoli 80 letih ne prispevajo več k vrednosti zemljišča, če bi bilo to prazno. Obdobje ocene 80 let sem upoštevala na osnovi ocene, da znaša pričakovana doba trajanja dolgotrajnih komponent okoli 60 do 80 let, kratkotrajne komponente pa so v tem obdobju normalno vzdrževane. Uporaba razlik z upoštevanjem efektivne starosti izboljšav namesto kronološke starosti vključuje razlike v fizično ohranjenosti oziroma stanju izboljšav. **Stanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1985. Mansarda stanovanjske stavbe ni izdelana, kar sem upoštevala z ustreznim odbitkom.**

7.8 PRILAGODITEV ZARADI RAZLIKE V VELIKOSTI STANOVANJSKE STAVBE

Vrednost na enoto je odvisna od velikosti, cene na enoto so obratno sorazmerne velikosti posesti. Cene na kvadratni meter manjših bivalnih enot so opazno višje kot cene večjih bivalnih enot. V analizi je upoštevano razmerje vrednosti na enoto. Za prilagajanje velikosti nepremičnine sem upoštevala neto tlorisno površino in temu ustrezno opravila prilagoditve z upoštevanjem razmerja analize. **Neto tlorisna površina stanovanjske stavbe meri 161,80 m².**

7.9 PRILAGODITEV GLEDE NA VELIKOST ZEMLJIŠČA

Prilagoditev zaradi velikosti parcele se opravlja na podlagi razlik v cenah na trgu nepremičnin. Prilagoditev sem opravila na osnovi opažanja razlik v cenah nepremičnin. Manjše razlike so običajno zanemarljive, večje pa se pogosto le delno odražajo v cenah. **Ocenjevani stanovanjski stavbi pripada 248,00 m² stavbnega zemljišča.**

7.10 PRILAGODITEV GLEDE NA KAKOVOST GRADNJE

Obstajajo razlike pri kakovosti gradnje, zato sem temu primerno izvedla prilagoditve. Stavbe so grajene z različnimi materiali in to sem tudi upoštevala. Kakovost gradnje je odvisna od vrste gradnje (zidane ali montažne stavbe). Kakovost izvedenih del, gradbenih proizvodov, drugih materialov, inštalacij in tehnoloških naprav, ki se vgrajujejo v objekt. Kakovostna sodobna stavba mora izpolnjevati naslednjih šest bistvenih zahtev: mehanska odpornost in stabilnost; varnost pred požarom; higienska in zdravstvena zaščita in varovanje okolja; varnost pri uporabi; zaščita pred hrupom; varčevanje z energijo in ohranjanje toplote. Zahteve so povzete iz evropske direktive. Naštete zahteve so izpolnjene po standardih takratne gradnje.

7.11 PRILAGODITEV GLEDE NA NELEGALNE GRADNJE

Nelegalna gradnja je gradnja objekta brez ustreznega dovoljenja ali poseg na obstoječem objektu, za katerega je po zakonu potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.

Pri izračunu smo upoštevali odbitek -25 % zaradi nerazpoložljive dokumentacije za ocenjevano nepremičnino (ocenjevali smo, kot da gradbenega in uporabnega dovoljenja ni, glede na dopis občine in glede na to, da nismo uspeli pridobiti nobene dokumentacije). Pri navedenem odbitku smo upoštevali plačilo komunalnega prispevka, projektno gradbene dokumentacije (vsi načrti in soglasja) in uzurpacija stanovanjske stavbe po dejanskem stanju z upoštevanjem dodatnih materialnih stroškov.

7.12 MREŽA PRILAGODITEV PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV ZA STANOVANJSKO STAVBO S PRIPADAJOČIM STAVBNIM ZEMLJIŠČEM²¹

Id posla	Ocenjevana nepremičnina	646800	746402	792019
Vrsta pravnega posla	/	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel
Datum sklenitve pogodbe	/	14.03.2022	18.07.2023	20.11.2023
Skupna pogodbena cena	/	145.000	170.000	205.000
Cena na kvadratni meter [€/m ²]	/	788,04	1.133,33	925,09
Vrsta predmeta pravnega posla	Stanovanjska hiša	Stanovanjska hiša	Stanovanjska hiša	Stanovanjska hiša
Naslov	Ključevica 4	Golovec 13	Novi dom 56	Keršičeva cesta 11
Občina	TRBOVLJE	TRBOVLJE	TRBOVLJE	TRBOVLJE
Šifra KO	1872	1871	1871	1871
Ime KO	DOBOVEC	TRBOVLJE	TRBOVLJE	TRBOVLJE
Št. parcele	913, 924/1 (del), 914 (del)	155/1, 155/13, 155/18, 155/8	354/15, 354/89	772/13, 772/229
Št. stavbe	/	1361	3174	3527
Leto izgradnje stavbe	1985	1952	1961	1953
NTP [m ²]	161,80	184,00	150,00	221,60
Površina stavbnega zemljišča [m ²]	1.460,00	2.432,00	516,00	583,00
Površina kmetijskega zemljišča [m ²]	/	2.099,00	/	/
Vir	Ocenjevana nepr.	Trgoskop	Trgoskop	Trgoskop
Datum sklenitve pogodbe	/	mar 2022	jul 2023	nov 2023
Lokacija (lega nepremičnine)	Trbovlje	Boljša -8%	Boljša -8%	Boljša -8%
Solastniški delež	Da	Ne -5%	Ne -5%	Ne -5%
Starost	39 let	72 let 3%	63 let 2%	71 let 3%
Nelegalna gradnja		-25%	-25%	-25%
Velikost stanovanjske stavbe	161,8 m ²	184 m ² 1%	150 m ² 0%	221,6 m ² 2%
Neizdelana mansarda	Da (72,30 m ²)	-10%	-10%	-10%
Velikost kmetijskega zemljišča	0 m ²	2099 m ² -5%	0 m ² 0%	0 m ² 0%
Velikost stavbnega zemljišča	248 m ²	2432 m ² -5%	516 m ² -1%	583 m ² -1%
Prilagoditve v odstotkih		-46%	-39%	-38%
Cena na kvadratni meter [€/m ²]		426,65	688,16	577,12
POVZETEK ZA PREDMETNO OCENJEVANO NEPREMIČNINO:				
Tržna vrednost ocenjevana stanovanjske stavbe s pripadajočim zemljiščem znaša 91.251,12 € zaokroženo na 91.251,00 €.				
Kvadratura =	161,80	m ²		
Tržna cena =	563,97	€/m ²		

²¹ K stanovanjski stavbi smo upoštevali celotno stavbno zemljišče (1.460,00 m²), saj služi funkciji posestva in tudi sicer ni samostojno prodajljivo, ker se prodaja v deležu stečajnega dolžnika.

7.13 MREŽA PRILAGODITEV PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV ZA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE

Id posla	Ocenjevana neprem.	661822	741131	809348
Vrsta pravnega posla	/	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel
Datum sklenitve pogodbe	/	20.04.2022	31.03.2023	02.11.2023
Skupna pogodbena cena	/	1.662	5.000	4.000
Cena na kvadratni meter [€/m2]	/	2,00	1,65	1,99
Vrsta predmeta pravnega posla	Kmetijsko zemljišče	Kmetijsko zemljišče	Kmetijsko zemljišče	Kmetijsko zemljišče
Občina	TRBOVLJE	TRBOVLJE	TRBOVLJE	TRBOVLJE
Šifra KO	1872	1871	1869	1868
Ime KO	DOBOVEC	TRBOVLJE	ČEČE	KNEZDOL
Št. parcele	/	980/23,965/27	906/18	1246
Površina zemljišča [m2]	/	831,00	3.026,00	2.011,00
Vir	Ocenjevana neprem.	Trgoskop	Trgoskop	Trgoskop
Čas prodaje	/	apr 2022 4%	mar 2023 2%	nov 2023 1%
Lokacija (lega nepremičnine)	Dobovec	Boljša -8%	Podobno 0%	Podobno 0%
Velikost zemljišča	/	831,00 m2 0%	3026,00 m2 0%	2011,00 m2 0%
Prilagoditve v odstotkih		-4%	2%	1%
Ocena na kvadratni meter [€/m2]		1,92	1,69	2,01
POVZETEK ZA PREDMETNO OCENJEVANO NEPREMIČNINO:				
Tržna vrednost kmetijskega zemljišča znaša <u>1,87 €/m2.</u>				

7.14 MREŽA PRILAGODITEV PO NAČINU TRŽNIH PRIMERJAV ZA GOZDNO ZEMLJIŠČE

Id posla	Ocenjevana neprem.	680913	737969	753814
Vrsta pravnega posla	/	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel	Kupoprodajni posel
Datum sklenitve pogodbe	/	01.10.2022	23.03.2023	17.07.2023
Skupna pogodbena cena	/	2.450	1.000	4.451
Cena na kvadratni meter [€/m2]	/	0,48	0,64	0,95
Vrsta predmeta pravnega posla	Gozdno zemljišče	Gozdno zemljišče	Gozdno zemljišče	Gozdno zemljišče
Občina	TRBOVLJE	TRBOVLJE	TRBOVLJE	TRBOVLJE
Šifra KO	1872	1871	1871	1870
Ime KO	DOBOVEC	TRBOVLJE	TRBOVLJE	OJSTRO
Št. parcele	/	566/2	1110/9	250/6,327/3
Površina zemljišča [m2]	/	5.125,00	1.562,00	4.692,00
Vir	Ocenjevana neprem.	Trgoskop	Trgoskop	Trgoskop
Čas prodaje	/	okt 2022 3%	mar 2023 2%	jul 2023 2%
Lokacija (lega nepremičnine)	Dobovec	Boljša -8%	Boljše -8%	Boljše 0%
Velikost zemljišča	/	5125,00 m2 0%	1562,00 m2 0%	4692,00 m2 0%
Prilagoditve v odstotkih		-5%	-6%	2%
Ocena na kvadratni meter [€/m2]		0,45	0,60	0,97
POVZETEK ZA PREDMETNO OCENJEVANO NEPREMIČNINO:				
Tržna vrednost gozdnega zemljišča znaša <u>0,67 €/m2.</u>				

Specifikacija vrednosti zemljišč:

	Parcela številka	Površina zemljišča v m ²	Kmetijsko zemljišče (m ²)	Tržna vrednost (1,87 €/m ²)	Gozdno zemljišče (m ²)	Tržna vrednost (0,67 €/m ²)
1872 DOBOVEC	912	6.380,00	1.129,00	2.111,23	5.251,00	3.518,17
	924/1	38.924,00	6.033,00	11.281,71	32.307,00	21.645,69
	911/2	3.975,00	/	/	3.975,00	2.663,25
	914	25.132,00	12.440,00	23.262,80	12.064,00	8.082,88
	934/2	3.892,00	/	/	3.892,00	2.607,64
	910/2	560,00	/	/	560,00	375,20
	936/4	3.981,00	/	/	3.981,00	2.667,27
	936/3	33,00	/	/	33,00	22,11
SKUPAJ			19.602,00	36.655,74	62.063,00	41.582,21

8 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način temelji na načelu, da kupec za nepremičnino ne bo pripravljen plačati več, kot je strošek gradnje nadomestne nepremičnine z enako uporabnostjo. Zato terja metoda, ki pripada nabavnovrednostnemu načinu, oceno stroškov nadomestne zgradbe oz. objekta. To vrednost nato popravimo za zmanjšanje zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov ter povečamo za vrednost zemljišča in za vrednost zunanje ureditve.

$$VN = VZ + SO + SZU + DI$$

Pri čemer pomeni :

VN = vrednost nepremičnine

VZ = vrednost zemljišča

SO = stroški objekta

SZU = stroški zunanje ureditve

DI = donos investitorja

SO in SZU predstavljajo stroške objektov. Ugotovljeni so na osnovi enotne mere in realnih stroškov :

Stroški objektov so vsi stroški, povezani z gradnjo (predhodna dela, projekt, stroški same graditve, ostali stroški).

8.1 OCENA STROŠKOV GRADNJE

Ocena stroškov gradnje temelji na podatkih stroškov gradnje (gradbena, obrtniška in inštalacijska dela) primerljive stavbe. Stroški gradnje so povzeti po analizi in je upoštevan vpliv inflacije z indeksi gradbenih stroškov.

8.2 IZRAČUN ZASTARANJA

Fizično zastaranje

Vrednost objekta je ocenjena na podlagi nadomestitvene vrednosti izgradnje primerljivega objekta, ki je zmanjšana zaradi fizične dotrajanosti ter druge vrste zastarevanja. Fizično poslabšanje izboljšav je posledica staranja, uporabe objekta in drugih poslabšanj fizičnih značilnosti. Fizično poslabšanje je ocenjeno po linearni metodi zmanjševanja deleža vrednosti pripisanega izboljšavam. Za dolgotrajne in kratkotrajne elemente izboljšav so upoštevane ocene njihovih efektivnih starosti in pričakovanih dob trajanja.

Funkcionalno zastaranje

Funkcionalno zastarevanje pomeni, da izboljšave niso najbolj primerne za uporabo. Razlog so pomanjkljivosti in pretiranosti. V tem primeru funkcionalno zastaranje ni ugotovljeno.

Ekonomsko zastaranje

Ekonomsko zastarevanje pomeni zmanjšanje vrednosti zaradi okolja. Povzročijo ga vzroki, ki so neodvisni od posesti. V tem primeru ekonomsko zastaranje ni ugotovljeno.

- **Pomožni objekt – kašča k.o. Dobovec (letnik 1870, 66,20 m2):**

Stroški novega objekta		
Cena/enoto	NTP m2	Cena stroškov
300	66,20	19.860,00 €
Posredni (investitorski stroški)	8%	1.588,80 €
Skupaj		21.448,80 €



Stroški objekta	Znesek gradbenih elementov	Delež DE in KE na stavbi	Ocena dejanske starosti starosti v letih	Dejanska ali ocenjena starost	Pričakovana doba trajanja v letih	Pričakovana odpisana vrednost	Znesek odpisane vrednosti	Končne vrednosti nepremičnine
Gradbena dela	12.869,28 €	60%	154	Starost stavbe	250	0,62	7.927,48 €	4.941,80 €
Finalna dela	4.289,76 €	20%	60	Ocenjena starost	80	0,75	3.217,32 €	1.072,44 €
Inštalacije	4.289,76 €	20%	60	Ocenjena starost	80	0,75	3.217,32 €	1.072,44 €
Skupaj	21.448,80 €	100%	/	/	/	/	14.362,12 €	7.086,68 €

- **Hlev stavba številka 709 k.o. Dobovec (letnik 1867, 109,25 m2):**

Stroški novega objekta		
Cena/enoto	NTP m2	Cena stroškov
150	109,25	16.387,50 €
Posredni (investitorski stroški)	8%	1.311,00 €
Skupaj		17.698,50 €



Stroški objekta	Znesek gradbenih elementov	Delež DE in KE na stavbi	Ocena dejanske starosti starosti v letih	Dejanska ali ocenjena starost	Pričakovana doba trajanja v letih	Pričakovana odpisana vrednost	Znesek odpisane vrednosti	Končne vrednosti nepremičnine
Gradbena dela	17.698,50 €	100%	157	Starost stavbe	200	0,79	13.893,32 €	3.805,18 €

- **Gospodarsko poslopje stavba številka 705 k.o. Dobovec (letnik 1950, 85,00 m2):**

Stroški objekta		
Cena/enoto	NTP m2	Cena stroškov
250	85,00	21.250,00 €
Posredni (investitorski stroški)	8%	1.700,00 €
Skupaj		22.950,00 €



Stroški objekta	Znesek gradbenih elementov	Delež DE in KE na stavbi	Ocena dejanske starosti starosti v letih	Dejanska ali ocenjena starost	Pričakovana doba trajanja v letih	Pričakovana odpisana vrednost	Znesek odpisane vrednosti	Končne vrednosti nepremičnine
Gradbena dela	22.950,00 €	100%	74	Starost stavbe	100	0,74	16.983,00 €	5.967,00 €

Specifikacija vrednosti ocenjevanih objektov:

Opis nepremičnine	Tržna vrednost nepremičnine
Stanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem – parcela številka 913 k.o. Dobovec	91.251,12 €
Pomožni objekt – kašča k.o. Dobovec	7.086,68 €
Hlev stavba številka 709 k.o. Dobovec	3.805,18 €
Gospodarsko poslopje stavba številka 705 k.o. Dobovec	5.967,00 €
Skupaj vrednost objektov	108.109,98 € zaokroženo na 108.110,00 €

Specifikacija vrednosti vseh nepremičnin²²:

Opis nepremičnine	Tržna vrednost nepremičnine do celote 1/1	Tržna vrednost nepremičnine do deleža 17/50	Likvidacijska vrednost nepremičnine do celote 1/1	Likvidacijska vrednost nepremičnine do deleža 17/50
Stanovanjska stavba s pripadajočim zemljiščem	91.251,12 €	31.025,38 €	74.825,91 €	25.440,80 €
Pomožni objekt – kašča k.o. Dobovec	7.086,68 €	2.409,47 €	5.811,07 €	1.975,76 €
Hlev stavba številka 709 k.o. Dobovec	3.805,18 €	1.293,76 €	3.120,24 €	1.060,88 €
Gospodarsko poslopje stavba številka 705 k.o. Dobovec	5.967,00 €	2.028,78 €	4.892,94 €	1.663,59 €
Kmetijsko zemljišče	36.655,74 €	12.462,95 €	30.057,70 €	10.219,61 €
Gozdno zemljišče	41.582,21 €	14.137,95 €	34.097,41 €	11.593,11 €
Skupaj vrednost nepremičnin	186.347,93 €	63.358,29 €	152.805,30 €	51.953,80 €

²² Zaradi zaokroževanja Excel, lahko pride do razhajanja v vsoti vrednosti (+,-0,3%).

9 ZAKLJUČEK

Glede na strokovno literaturo MSOV (mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti) in strokovno literaturo za potrebe izobraževanja sodnih cenilcev pri Ministrstvu za pravosodje in pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo ter ostale predpise in priporočila, sem sprejela naslednjo odločitev in za določitev tržne vrednosti nepremičnine sem sprejela naslednjo odločitev in za določitev ocene tržne vrednosti ocenjevane nepremičnine uporabila aritmetično sredino načina tržnih primerjav, ker odraža dejansko stanje na trgu nepremičnin. Zaradi realnejše ocene sem vzela kot dokončno vrednost tržno vrednost.

TRŽNA VREDNOST

Ocena tržne vrednosti za nepremičnine:

Katastrska občina	Parcelna številka	Stavba	Opis nepremičnine
1872 Dobovec	913	/	Stanovanjska hiša
		/	Kmetijski objekt
		709	Hlev
	924/1	705	Gospodarski objekt
		/	Pripadajoče zemljišče
	912	/	
	911/2	/	
	914	/	
	934/2	/	
	910/2	/	
	936/4	/	
	936/3	/	

na naslovu Ključevica 4, 1423 Dobovec

na dan ocene tržne vrednosti 27.2.2024

znaša 186.348,00 €;

iz česar sledi, da znaša tržna vrednost v deležu 17/50, v lasti stečajne dolžnice 63.358,00 €.

VREDNOST PRI PRISILNI PRODAJI (odbitok v višini 18 %)

Ocena likvidacijske vrednosti za nepremičnine:

Katastrska občina	Parcelna številka	Stavba	Opis nepremičnine
1872 Dobovec	913	/	Stanovanjska hiša
		/	Kmetijski objekt
		709	Hlev
	924/1	705	Gospodarski objekt
		/	Pripadajoče zemljišče
	912	/	
	911/2	/	
	914	/	
	934/2	/	
	910/2	/	
	936/4	/	
	936/3	/	

na naslovu Ključevica 4, 1423 Dobovec

na dan ocene likvidacijske vrednosti 27.2.2024

znaša 152.805,00 €;

iz česar sledi, da znaša likvidacijska vrednost v deležu 17/50, v lasti stečajne dolžnice 51.954,00 €.

Spodaj podpisana **BREDA ZORKO**, SODNO ZAPRISEŽENA CENILKA GRADBENE STROKE IN NEPREMIČNIN SPLOŠNO pri Ministrstvu za pravosodje, po izobrazbi univerzitetna diplomirana pravnica, diplomirana upravna organizatorica in magistrica prava in managementa nepremičnin, stanujoča Mali vrh 30, 1293 Šmarje – Sap;

Breda Zorko mag.prava in managementa nepremičnin
SODNO ZAPRISEŽENA CENILKA GRADBENE STROKE
PODPODROČJE NEPREMIČNINE SPLOŠNO



9 VIRI, LITERATURA, ZAKONODAJA IN STANDARDI

LITERATURA:

- Pšunder I., Torkar M., Vrednost nepremičninskih pravic, 2007, Slovenski Inštitut za revizijo, Ljubljana
- Vrenčur R., Pšunder I., Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, 2012, Slovenski Inštitut za revizijo, Ljubljana
- Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, Slovenski Inštitut za revizijo, Ljubljana;
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti, 2012, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo
- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč, Ljubljana 1996 (dr. Maruška Šubič – Kovač);
- Vrednotenje stavbnih zemljišč, Ljubljana 1997 (dr. Maruška Šubič – Kovač);
- Dosedanja vrednotenja nepremičnin;
- Seminarji in letne konference SIR;

ZAKONODAJA:

- Zakon o revidiranju – ZRev-2 (Uradni list RS, št. 65/2008 z dne 30.6.2008 in Uradni list RS, št. 84/2018 z dne 28.12.2018);
- Stvarnopravni zakonik – SPZ (Uradni list RS, št. 87/02 z dne 17. 10. 2002 in Uradni list RS, št. 91/13 z dne 5. 11. 2013);
- Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 (Uradni list RS št. 61/17);
- Gradbeni zakon GZ (Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 - popr.);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju – ZNPosr (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11);
- Stanovanjski zakon SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSEŠ, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17);
- Zakon o davku na nepremičnine – ZdavNepr (Uradni list RS, št. 101/13 in 22/14 – odl. US)
- Zakon o gospodarskih družbah - ZGD-1 (Uradni list RS, št. 65/09 – uradno prečiščeno besedilo, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13 – odl. US, 82/13, 55/15 in 15/17)
- Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 31/18);

VIRI:

- <http://www.si-revizija.si>
- <https://e-uprava.gov.si>
- <https://www.stat.si>
- <http://prostor3.gov.si>
- <http://www.trgnepremicnin.si/>
- <https://cenilci.cgsplus.si/>
- <https://bsi.si/>
- <http://ljse.si/>
- <https://evlozisce.sodisce.si>
- <https://www.slonep.net/>
- <https://www.nepremicnine.net/>
- <http://www.umar.gov.si/o-umar/>
- <http://www.novogradnje.info/>
- <http://www.gis.iobcina.si/>

STANDARDI:

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti;
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti (Uradni list RS, št. 56/01, 106/13, 106/13 in 106/13)
- Slovenski računovodski standardi (Uradni list RS, št. 118/05, 10/06 – popr., 58/06, 112/06 – popr., 112/06 – popr., 3/07, 12/08, 119/08, 1/10, 90/10 – popr., 80/11, 2/12, 64/12, 94/14, 2/15 – popr., 95/15 in 98/15)
- Standard za izračunavanje površin in prostornin SIST ISO 9836;
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS, št. 106/10, 91/12 in 2/15)

PRILOGE:

- **POTRDILO SODNE CENILKE VREDNOSTI NEPREMIČNIN**
- **IZPISKI IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE**
- **DOPIS ZGODOVINSKEGA ARHIVA CELJE**

POROČILO SESTAVILA;

BREDA ZORKO, SODNA CENILKA GRADBENE STROKE IN NEPREMIČNIN SPLOŠNO pri Ministrstvu za pravosodje, po izobrazbi univerzitetna diplomirana pravnica, diplomirana upravna organizatorica in magistrica prava in managementa nepremičnin, z naslednjimi kontaktnimi podatki:

Breda Zorko mag. prava in managementa nepremičnin

Sodna cenilka za gradbeno stroko in nepremičnine

Pooblaščenka ocenjevalka vrednosti nepremičnin

Korzo d.o.o. Ocenjevanje nepremičnin in izdelava energetskih izkaznic

Mobitel: **041 747 915**

Mali vrh 30

1293 Šmarje-Sap

<http://www.korzo.si>

info@korzo.si