

POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE
Bencinski servis – polnilnica CNG
na naslovu Zagrebška cesta 71, 2000 Maribor
ID znak: parcela 680 558/3 in parcela 680 650/6 (sklop 1)
in
stavbno zemljišče k.o. (680) Tezno, 2000 Maribor
ID znak: parcela 680 558/4 (sklop 2)



NAROČNIK	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, Maribor
LASTNIK	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, Maribor
UPORABNIK	naročnik
DATUM CENITVE	22.10.2023
DATUM IZDELAVE	09.11.2023
DATUM OGLEDA	08.10.2023
OCENJEVALEC	Tadej Čaks, mag. prav. in manag. neprem.



MESTNA OBČINA MARIBOR
Ulica heroja Staneta 1

2000 MARIBOR

Maribor, 09.11.2023
Zadeva: Spremnno pismo

Spoštovani!

V skladu z dogovorom in vašim naročilom smo za vas izdelali poročilo o oceni vrednosti, v katerem smo ocenili vrednost pravic na nepremičnini, ki v naravi predstavlja bencinski servis - polnilnico CNG, na naslovu Zagrebška cesta 71, 2000 Maribor, ID znak parcela 680 558/3 in parcela 680 650/6 (sklop 1), in stavbno zemljišče parcela št. 558/4, k.o 680 Tezno, ID znak parcela 680 558/4 (sklop 2).

Namen cenitve je določitev primerne **tržne vrednosti** za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev naročnika, v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), po mednarodnim standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2022, v nadaljevanju MSOV).

Ocena vrednosti je prav tako opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 86/10, 75/12, 47/13-zdu-1G, 90/14-ZDU-1I, 14/15-ZUUJFO, 76/15, 11/18 in 79/18, v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16 in 31/18). Ocenjena vrednost je skladno z Zakonom in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti definirana kot vrednost, ki je ocenjena v skladu z vsakokratnimi veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

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

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

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

857.000,00 €

od tega:

vrednost parc. št. 558/3 in 650/6 = 376.000,00 €

vrednost parc. št. 558/4 = 481.000,00 €

Zahvaljujemo se vam za dano priložnost in upamo, da nas boste ob morebitnih prihodnjih potrebah po ocenjevanju ponovno upoštevali. V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnakoli vprašanja, nas prosim obvestite. Glede nadaljnjih informacij pa usmerjamo vašo pozornost na poročilo o vrednotenju.

Lep pozdrav!



KAZALO VSEBINE

1	IZHODIŠČA	5
2	PREDMET OCENJEVANJA	9
2.1	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE.....	10
2.2	PРАВNA IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE.....	20
3	ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE	22
4	ANALIZA PODATKOV	24
4.1	ANALIZA POSLOVNEGA OKOLJA.....	24
4.2	ANALIZA LOKALNEGA OKOLJA.....	27
4.3	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN.....	29
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH	54
5.1	NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	54
6	KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI	60
7	SEZNAM VIROV	61
8	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	62
8.1	IZJAVA SKLADNO S SPS-2.....	62
8.2	IZJAVA SKLADNO Z MSOV	62

1 IZHODIŠČA

Naročnik ocene vrednosti je MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, Maribor.

Lastnik nepremičnine in z njo povezanih lastninskih pravic je MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, Maribor, do celote.

Predmet ocenjevanja vrednosti je nepremičnina, ki v naravi predstavlja vrednost pravic na nepremičnini, ki v naravi predstavlja bencinski servis - polnilnico CNG, na naslovu Zagrebška cesta 71, 2000 Maribor, ID znak parcela 680 558/3 in parcela 680 650/6 (sklop 1), in stavbno zemljišče parcela št. 558/4, k.o 680 Tezno, ID znak parcela 680 558/4 (sklop 2).

Namen ocenjevanja vrednosti: naročnik potrebuje oceno tržne vrednosti za potrebe poslovnih odločitev naročnika. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

Datum ocenjevanja vrednosti: vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 22.10.2023.

Datum poročila o ocenjevanju vrednosti: poročilo je bilo izdelano dne 09.11.2023.

Standardi vrednotenja: pri izdelavi ocene vrednosti so upoštevani Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/10, 91/12, 2/15), Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti v veljavi od 31. januarja 2022 (v nadaljevanju MSOV): okvir MSOV, standardi 101 – 105 (obseg dela, raziskave in skladnost, poročanje, podlage vrednosti ter načini in metode ocenjevanja vrednosti) in standard 400: pravice na nepremičninah ter Slovenski poslovnofinančni standard 2 - Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/18). Predloženo poročilo je napisano v skladu s standardom MSOV 103: Poročanje. Ocena vrednosti je prav tako opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 86/10, 75/12, 47/13-zdu-1G, 90/14-ZDU-11, 14/15-ZUUJFO, 76/15, 11/18 in 79/18, v nadaljevanju ZSPDLS-1) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16 in 31/18). Ocenjena vrednost je skladno z Zakonom in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti definirana kot vrednost, ki je ocenjena v skladu z vsakokratnimi veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Podlaga vrednosti: je v skladu z namenom ocene vrednosti tržna vrednost, ki je opredeljena kot ocenjen 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.

Zasnova tržne vrednosti predvideva ceno doseženo s pogajanjem na prostem in konkurenčnem trgu, na katerem udeleženci delujejo svobodno. Trg, na katerem je sredstvo predvidoma namenjeno prodaji, je trg na katerem se sredstvo običajno tudi zamenja.

Večina podlag vrednosti predstavlja ocenjeno menjalno ceno sredstva brez upoštevanja prodajnih stroškov prodajalca ali nakupnih stroškov kupca in brez prilagoditve za kakršne koli davke, ki jih mora plačati ena ali druga stranka kot neposredno posledico izvedenega posla (MSOV, standard 104, točka 30.1-30.3, 210.1).

Metode vrednotenja vrednosti: mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti predpisujejo tri glavne načine k oceni vrednosti: način tržnih primerjav, na donosu zasnovna način in nabavnovrednostni način (standard 105, točka 10.1). Upoštevati je treba ustrezne in primerne načine ocenjevanja vrednosti. Za doseg vrednosti v skladu s podlago vrednosti se lahko uporabi enega ali več načinov ocenjevanja vrednosti. Vsi temeljijo na ekonomskih načelih ravnovesja cen, pričakovanih koristi ali substituciji. Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevane nepremičnine z enakimi ali podobnimi nepremičninami, za katera so na voljo informacije o cenah (MSOV, standard 105, točka 20.1).

Pri tem načinu je v prvem koraku treba proučiti cene za posle enakih ali podobnih nepremičnin, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Če je bilo v zadnjem času le malo takih poslov, bo morda treba ustrezno proučiti tudi cene enakih ali podobnih nepremičnin, ki so na borzi ali ponujeni v prodajo, vendar je treba jasno ugotoviti in kritično analizirati ustreznost teh informacij. Informacije o cenah iz drugih poslov bo morda potrebno prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnosti nepremičnine iz drugih poslov in nepremičnine, katerega vrednost se ocenjuje.

Metodi v sklopu načina tržnih primerjav sta (MSOV, standard 105, točka 30.1, 30.9):

- metoda primerljivih poslov, ki izkorišča informacije o poslih s sredstvi, ki so enaka ali podobna ocenjevanemu sredstvu, da tako pride do določitve vrednosti ter
- metoda primerljivih podjetij, uvrščenih na borzo, ki uporablja informacije o primerljivkah, s katerimi se trguje na borzi in ki so enake ali podobne ocenjevanemu sredstvu, da tako pride do določitve vrednosti.

Glede na kvaliteto pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin in glede na tip nepremičnine – Sklop 1, tega načina pri oceni vrednosti ne uporabimo. Pri iskanju primerljivih prodaj namreč nismo bili uspešni.

Za ocenjevanje zemljišč so možne metode: metoda tržnih primerjav, metoda razporejanja (allocation), metoda izločevanja (extraction), metoda zemljiškega ostanka (land residual), metoda uglavničenja (ground rent capitalisation) in metoda razvoja zemljišča (subdivision development).

Glede na vrsto in namembnost predmetne nepremičnine – Sklop 2 ter glede na obseg pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin pri oceni tržne vrednosti uporabimo način tržnih primerjav (oziroma metoda tržnih primerjav, ki je glavna metoda k oceni vrednosti zemljišča).

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Vrednost sredstva se določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Obstaja več metod za izvajanje na donosu zasnovanega načina vendar vse temeljijo na diskontiranju prihodnjih zneskov denarnega toka na sedanjo vrednost (metoda diskontiranega denarnega toka, metoda neposredne kapitalizacije, metoda množiteljev) (MSOV, standard 105, točka 40.1, 50.1 in Vrenčur in Pšunder, 2012, str. 232 - 248).

Glede na kvaliteto pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin in glede na tip nepremičnine – Sklop 1 in 2, tega načina pri oceni vrednosti ne uporabimo. Pri iskanju primerljivih najemnin namreč nismo bili uspešni.

Nabavnovrednostni način temelji na ekonomskem načelu, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je znesek za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti. Metode nabavnovrednostnega načina so:

- metoda nadomestitvene vrednosti, ki nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov podobnega sredstva, ki ponuja enakovredno koristnost,
- metoda reprodukcijske nabavne vrednosti, ki nakazuje vrednost z izračunavanjem stroškov za ponovno ustvarjanje replike sredstva in
- metoda seštevanja: vrednost sredstva se določi s seštevanjem vrednosti posameznih sestavnih delov (MSOV, standard 105, točka 60.1, 70.1).

Nabavnovrednostni način smo, glede na vrsto oz. tip nepremičnine in namen ocenjevanja, uporabili pri oceni vrednosti.

Definicija nepremičnine: nepremičnina je fizično sredstvo in predstavlja zemljišče in objekte, ki so na, nad ali pod njim. Lokalni zakoni v posamezni državi določajo osnovo za razlikovanje nepremičnine od osebne lastnine.

Pravice na nepremičnini: navadno opredeljuje država ali zakon v posamezni pravni ureditvi, pogosto so urejene z nacionalno zakonodajo ali lokalnimi predpisi. V nekaterih primerih imajo zakonite posameznikove občinske / skupnostne in/ali kolektivne pravice na zemljiščih ali stavbah neformalno, zgodovinsko, nedokumentirano ali neregistrirano obliko.

Pravica na nepremičnini je so pravica do lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov. Lahko so nadrejene, podrejene in pravice do uporabe zemljišča ali objektov. Nadrejena ali lastninska pravica pomeni, da ima imetnik te pravice trajno absolutno pravico posedovanja in razpolaganja s tem zemljiščem in vsemi objekti na njem, vendar ob upoštevanju vseh podrejenih pravic in vseh zakonsko izvršljivih omejitev.

V obravnavanem primeru je predmet ocene vrednosti nadrejena pravica (MSOV, standard 400, točka 20.2).

Izvajalec: predmetno oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Tadej Čaks, mag. prav. in manag. neprem.¹

K poročilu je priložena izjava o neodvisnosti ocenjevalca vrednosti, s katero ocenjevalec izjavlja, da je ocenjevanje vrednosti izvedeno strokovno in nepristransko. Prav tako je priložena fotokopija dovoljenja za delo.

Pisno poročilo: predloženo poročilo je napisano v skladu s standardom 101 - 103 MSOV².

¹ Imenovani imam Odločbo Slovenskega inštituta za revizijo (SIR) št. DON-P-1/23-602 z dne 23.01.2023, s katerim se mi je podaljšalo veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin do 23.02.2026 in sem vpisan v imenik pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin pri SIR (www.si-revizija.si)

² Splošni standardi: MSOV 101 – obseg dela; MSOV 102 – Raziskave in skladnost; MSOV 103 - Poročanje

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

- To poročilo je namenjeno naročniku za njihovo uporabo.
- 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 in je morda ne bo mogoče doseči, če bo do neizpolnitve obveznosti prišlo pozneje, ko utegnejo biti tržne razmere in okoliščine prodaje drugačne.
- Naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki nam jih je posredoval, popolni in točni, z naše strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri. Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času izdelave poročila.
- Posedovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika.
- Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, v kolikor to ni posebej dogovorjeno.
- Plačilo za našo storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize, mnenj ali sklepov tega poročila.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana.
- Ocenjena vrednost je izražena v valuti EUR.
- Lastništvo na nepremičnini smo povzeli po podatkih rednega izpiska iz zemljiške knjige.
- Avtorske pravice so zavarovane. Velja samo originalno podpisani izvodi cenitvenega poročila. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.

Predpostavke: poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih predpostavk:

- Podatki, ki nam jih je posredoval naročnik, so upoštevani kot verodostojni in jih posebej ne preverjam.
- Predpostavljamo, da so podatki iz javnih evidenc zanesljivi. Za njihovo točnost in zanesljivost ne moremo prevzeti odgovornosti.
- Predpostavljamo, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradba ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavljamo, da ni nobenih skritih okoliščin ali skritih napak, ki bi vplivale na vrednost. Na dan ogleda na takšne morebitne napake nismo bili opozorjeni.

Posebne predpostavke: poročilo je izdelano ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk:

- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.

Obseg dela: z naročnikom smo dogovorili naslednji obseg dela:

- V skladu z dogovorom z naročnikom smo opravili ogled predmetne nepremičnine ter pregledali javno dostopne dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (izdelali smo pravno identifikacijo).
- Proučili smo, če obstajajo omejitve, ki se nanašajo na lastninske pravice za obravnavano nepremičnino. Ugotovili smo, da ni omejitev, ki bi omejevale lastninsko pravico.

Zbrali, preverili, analizirali in uskladili smo:

- Preverili smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji ter regiji in občini, kjer se nahaja obravnavana nepremičnina.
- Dejanske in primerljive podatke o ponudbah in prodajah, ki so primerne za ocenjevanje obravnavane nepremičnine.
- Primerljive podatke o stroških, ki so primerni za ocenjevanje stroškov novega objekta oziroma izboljšave.
- Primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in sedanjo vrednostjo izboljšave.
- Opravili smo ogled predmetne nepremičnine dne 08.10.2023.

Pri izdelavi ocene vrednosti smo razpolagali s sledečimi podatki:

- obseg predmeta ocenjevanja vrednosti je povzet po podatkih naročnika,
- lastništvo in bremena na predmetnih parcelah so povzeti po zemljiškoknjižnem izpisu,
- površina zemljišča je povzeta po podatkih zemljiškega katastra, površina objekta po podatkih registra nepremičnin in izmer ob ogledu (GURS),
- komunalna opremljenost lokacije je povzeta po spletnem portalu GIS in PISO,
- podatki o realiziranih transakcijah so povzeti po bazi ETN.

Pri izvedbi ocene vrednosti smo upoštevali Hierarhijo pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l. RS 106/2010, 91/2012, 02/2015). V skladu z omenjeno Hierarhijo so osnovna podlaga za izvedbo ocene vrednosti Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, ki predpisujejo tri osnovne načine ocene vrednosti: način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način ter nabavnovrednostni način.

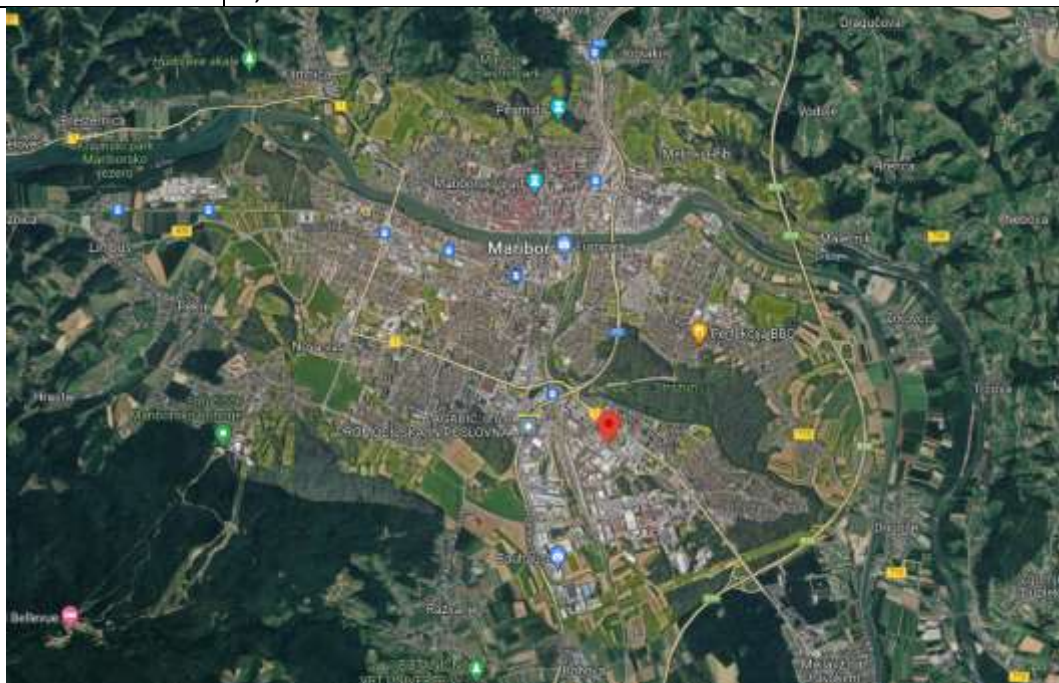
2 PREDMET OCENJEVANJA

Predmet cenitve je nepremičnina, ki v naravi predstavlja vrednost pravic na nepremičnini, ki v naravi predstavlja bencinski servis - polnilnico CNG, na naslovu Zagrebška cesta 71, 2000 Maribor, ID znak parcela 680 558/3 in parcela 680 650/6 (sklop 1), in stavbno zemljišče parcela št. 558/4, k.o 680 Tezno, ID znak parcela 680 558/4 (sklop 2).

2.1 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

SOSESKA:

Obravnavana nepremičnina se nahaja v gosto pozidanem in poseljenem delu Maribora, na naslovu Zagrebška cesta 71, 2000 Maribor, v četrtni skupnosti Tezno, v Mestni občini Maribor. Dostop do nepremičnine je urejen po asfaltirani ulici, ki ima urejene odtokove meteornih vod, pločnike za pešce, javno razsvetljava in prometno signalizacijo. V neposredni bližini se nahaja poslovno – industrijska cona, večstanovanjski objekti, individualni stanovanjski objekti ter vsa ostala potrebna infrastruktura. Center Maribora je oddaljen ca 3,7 km.





Slika 1 – 3: Makro in mikro lokacija obravnavane nepremičnine (Google maps, 2023)

ZEMLJIŠČE – STAVBIŠČE, pripadajoče zemljišče:

parcelna številka:	558/3 in 650/6 (sklop 1) 558/4 (sklop 2)
katastrska občina:	680 Tezno
ID znak:	parcela 680 558/3 in parcela 680 650/6 (sklop 1) parcela 680 558/4 (sklop 2)
površina:	1.696,00 m² (sklop 1) - vir: Zemljiški kataster, GURS 3.846,00 m² (sklop 2) - vir: Zemljiški kataster, GURS
namenska raba:	Površina, dejanska in namenska raba zemljišča so povzeti po podatkih zemljiškega katastra (GURS, javni vpogled), ID znak po izpisu iz zemljiške knjige:

ID znak	Št. parc.	Katastrska občina	Dejanska raba	Namenska raba	Površina (m ²)	Sklop
680 558/3	558/3	Tezno	poseljena zemljišča - tloris stavbe	območja stanovanj	1.114,00	sklop 1
			poseljena zemljišča			
680 650/6	650/6		poseljena zemljišča	površine za oddih, rekreacijo in šport	582,00	
680 558/4	558/4		nedoločena raba	območja stanovanj	3.846,00	sklop 2
Skupaj:					5.542,00	

opis: Zemljišče je pravilne pravokotne oblike, na ravnem, komunalno opremljeno, dostopno iz asfaltirane ceste. V naravi predstavlja nadstrešek bencinskega servisa, tehnični objekt, pretežno ograjene asfaltirane in zelene površine ter elemente zunanje in podzemne ureditve ter infrastrukture (sklop 1), in nepozidano zemljišče (sklop 2). Na zemljišču ni opaziti morfoloških in geoloških posebnosti, ki bi vplivale na vrednost zemljišča.



Slika 4: Ocenjevano zemljišće – sklop 1 (vir: Valuer, 2023)



Slika 5: Ocenjevano zemljišće – sklop 2 (vir: Valuer, 2023)



Slika 6: Ocenjevano zemljišče - erozijska in poplavna območja – sklop 1 in sklop 2 (vir: PISO, 2023)



Slika 7: Ocenjevani objekti (vir: Valuer, 2023)

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	680 TEZNO
Parcelna številka:	558/3
Površina parcele:	1.114 m ²
Urejena parcela:	urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	18,2 %
tloris stavbe	
poseljena zemljišča	81,8 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
območja stanovanj	100,0 %
Stavbe na parceli	
katastrska občina	števila stavbe
680 680 TEZNO	5264
680 680 TEZNO	5265

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	680 TEZNO
Parcelna številka:	650/6
Površina parcele:	582 m ²
Urejena parcela:	urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
poseljena zemljišča	100,0 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
površine za oddih, rekreacijo in šport	100,0 %

Slika 8 - 9: Podatki o parcelah – sklop 1 (vir: GURS, 2023)

IZPIS PODATKOV O PARCELI

Katastrska občina:	680 TEZNO
Parcelna številka:	558/4
Površina parcele:	3.846 m ²
Urejena parcela:	ni urejena
Katastrski dohodek:	/
Število bonitetnih točk:	/
Omejitve spreminjanja mej parcele:	Ne
Parcela skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne
Vrsta dejanske rabe zemljišč na parceli	Delež dejanske rabe zemljišč na parceli
nedoločena raba	100,0 %
Vrsta namenske rabe zemljišč na parceli	Delež namenske rabe zemljišč na parceli
območja stanovanj	100,0 %

Slika 10: Podatki o parceli – sklop 2 (vir: GURS, 2023)

OBJEKTI – SKLOP 1:

POSLOVNI OBJEKT – NADSTREŠNICA: ID znak 680-5264

leto gradnje:	2014
etažnost:	P
konstrukcija:	kovinska
streha:	ravna, strešna kritina pločevina, opremljena s kleparskimi izdelki iz pločevine

fasada:	/
stavbno pohištvo:	/
ogrevanje:	/
energetska izkaznica:	/
dvigalo:	/
inštalacije:	izveden je priključek na javno električno omrežje
parkiranje:	/
površina:	Površina objekta, po podatkih Katastra stavb, GURS, znaša skupaj 177,00 m² . Katastrski vpis je urejen.
stanje:	objekt je novejša gradnja, v dobrem stanju in dobro vzdrževan

POSLOVNI OBJEKT – KONTEJNER: ID znak 680-5265

leto gradnje:	2014
etažnost:	P
konstrukcija:	montažna
streha:	ravna
fasada:	/
stavbno pohištvo:	/
ogrevanje:	/
energetska izkaznica:	/
dvigalo:	/
inštalacije:	izveden je priključek na javno električno in telekomunikacijsko omrežje
parkiranje:	/
površina:	Površina objekta, po podatkih Katastra stavb, GURS, znaša skupaj 22,70 m² . Katastrski vpis je urejen.
stanje:	objekt je novejša gradnja, v dobrem stanju in dobro vzdrževan









Slika 11 – 23: Bencinski servis z nadstreškom in tehničnim objektom - kontejner, dostop in okolica

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina:	680 TEZNO
Številka stavbe:	5264
Status stavbe:	Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe:	/
Število etaž:	1
Etaža, ki je pritličje:	1
Število stanovanj:	0
Število poslovnih prostorov:	1
Tip položaja stavbe:	samostoječa stavba
Najnižja višinska kota stavbe:	271,9 m
Najvišja višinska kota stavbe:	277,7 m
Karakteristična višina stavbe:	271,9 m
Leto izgradnje stavbe:	2014
Material nosilne konstrukcije:	kovinska konstrukcija
Leto obnove fasade:	/
Leto obnove strehe:	/
Priključek na električno omrežje:	Da
Priključek na vodovodno omrežje:	Ni podatka
Priključek na kanalizacijsko omrežje:	Ne
Priključek na omrežje plinovoda:	Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
680 TEZNO	558/3	38 m ²	38 m ²

Naslovi stavbe

Maribor, Maribor, Zagrebška cesta 71

Številka dela stavbe: 1
 Naslov: Maribor, Maribor, Zagrebška cesta 71
 Št.stanovanja ali posl.prostora: /
 Status: Katastrski vpis po ZEN
 Dejanska raba: bencinski servis
 Uporabna površina: 177,0 m2
 Neto tlorisna površina: 177,0 m2
 Številka etaže: 1
 Številka etaže glavnega vhoda: 1
 Upravnik: /
 Status upravnika: /
 Dvigalo: Ni podatka
 Leto obnove instalacij: /
 Leto obnove oken: /
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
tehnični prostor	177,0 m2

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 680 TEZNO
 Številka stavbe: 5265
 Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN
 Bruto tlorisna površina stavbe: /
 Število etaž: 1
 Etaža, ki je pritličje: 1
 Število stanovanj: 0
 Število poslovnih prostorov: 1
 Tip položaja stavbe: samostojna stavba
 Najnižja višinska kota stavbe: 272,0 m
 Najvišja višinska kota stavbe: 275,1 m
 Karakteristična višina stavbe: 272,3 m
 Leto izgradnje stavbe: 2014
 Material nosilne konstrukcije: montažna gradnja
 Leto obnove fasade: /
 Leto obnove strehe: /
 Priključek na električno omrežje: Da
 Priključek na vodovodno omrežje: Da
 Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne
 Priključek na omrežje plinovoda: Ni podatka

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
680 TEZNO	558/3	26 m2	26 m2

Naslovi stavbe: /

Številka dela stavbe: 1
 Naslov: /
 Št.stanovanja ali posl.prostora: /
 Status: Katastrski vpis po ZEN
 Dejanska raba: trgovski del stavbe na bencinskih servisih
 Uporabna površina: 22,7 m2
 Neto tlorisna površina: 22,7 m2
 Številka etaže: 1
 Številka etaže glavnega vhoda: 1
 Upravnik: /
 Status upravnika: /
 Dvigalo: Ni podatka
 Leto obnove instalacij: /
 Leto obnove oken: /
 Prostornina rezervoarjev in silosov: /
 Del stavbe v etažni lastnini: Ne
 Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
lokal, prodajalna	22,7 m2

Slika 24 - 27: Podatki Katastra stavb (GURS, 2023)

ZEMLJIŠČE – SKLOP 2:



Slika 28 – 30: Nepozidano zemljišče

2.2 PRAVNA IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

Lastništvo je povzeto iz rednega izpiska iz zemljiške knjige z dne 26.09.2023. Lastnik nepremičnine in z njo povezanih lastninskih pravic je MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, Maribor, do celote.

Plombe: ni vpisov.

Pravice in pravna dejstva v korist vsakokratnega lastnika: ni vpisov.

Bremena in pravice drugih:

SKLOP 1						
Šifra ko:	Parcelna številka:	Plomba:	Lastnik:	Delež lastništva:	Vrsta pravice/zaznambe:	Imetnik:
680	558/3	Ne	MESTNA OBČINA MARIBOR	1/1	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost	ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
					415 - vknjižena nepravna stvarna služnost	PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o.
680	650/6	Ne	MESTNA OBČINA MARIBOR	1/1	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost	PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o.

SKLOP 2						
Šifra ko:	Parcelna številka:	Plomba:	Lastnik:	Delež lastništva:	Vrsta pravice/zaznambe:	Imetnik:
680	558/4	Ne	MESTNA OBČINA MARIBOR	1/1	415 - vknjižena neprava stvarna služnost	ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
					415 - vknjižena neprava stvarna služnost	PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o.
					415 - vknjižena neprava stvarna služnost	TELEKOM SLOVENIJE, d.d.

Gradbeno, uporabno dovoljenje: polnilna postaja CNG je bila zgrajena na podlagi Gradbenega dovoljenja št. 351-701/2012-9 (7123).

Skladnost gradnje: ni opaziti očitnih neskladij. Upravičeno predpostavljamo, da je gradnja skladna (objekt ni očitno nelegalen ali očitno neskladen ali očitno nevaren).

Urejenost dostopa: do predmetne nepremičnine bencinskega servisa (sklop 1) je dostop urejen preko asfaltirane lokalne ceste parc. št. 2765/12, ID znak 680 2765/12, last Mestne občine Maribor, javno dobro.

Do predmetne nepremičnine nepozidanega zemljišča (sklop 2) je dostop urejen preko asfaltirane lokalne ceste parc. št. 567, 574 in 2764, ID znak 680 567, 680 574 in 680 2764, last Mestne občine Maribor, javno dobro.

Dostop do javne ceste

ID znak	Lastniki	Javna cesta	Pravno urejen DOSTOP	FIZIČNO UREJEN DOSTOP
680-2765/12	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor (1/1),	Da	Da	Da



Slika 31: Dostop do ocenjevane nepremičnine – sklop 1 (vir: Arvio, 2023)

Dostop do javne ceste

ID znak	Lastniki	Javna cesta	Pravno urejen DOSTOP	FIZIČNO UREJEN DOSTOP
680-564	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor (1/1),	Da	Da	Da
680-2764	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor (1/1),	Da	Da	Da
680-574	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor (1/1),	Da	Da	Da



Slika 32: Dostop do ocenjevane nepremičnine – sklop 2 (vir: Arvio, 2023)

Prostorski red: tekom priprave poročila za Sklop 1 nismo razpolagali z lokacijsko informacijo ali s potrdilom o namenski rabi zemljišča. Opredeljenost je povzeta po podatkih Zemljiškega katastra, GURS in GIS, iz katerega je razvidno, da je ocenjevano zemljišče opredeljeno kot območja stanovanj, površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti. In delno kot površine za oddih, rekreacijo in šport. Za zemljišče Sklop 2 smo razpolagali z Lokacijsko informacijo št. 3514-2281/2023-2 z dne 09.11.2023 iz katere izhaja, da je obravnavano zemljišče v celoti opredeljeno kot območje stanovanj, površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti.

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

3 ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

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

Tekom priprave poročila za Sklop 1 nismo razpolagali z lokacijsko informacijo ali s potrdilom o namenski rabi zemljišča. Opredeljenost je povzeta po podatkih Zemljiškega katastra, GURS

in GIS, iz katerega je razvidno, da je ocenjevano zemljišče opredeljeno kot območja stanovanj, površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti. In delno kot površine za oddih, rekreacijo in šport. Za zemljišče Sklop 2 smo razpolagali z Lokacijsko informacijo št. 3514-2281/2023-2 z dne 09.11.2023 iz katere izhaja, da je obravnavano zemljišče v celoti opredeljeno kot območje stanovanj, površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti.



Slika 33: Namenska raba zemljišča (vir: PISO, 2023)



Slika 34: Namenska raba zemljišča (vir: Lokacijska informacija, 2023)

Glede na pravno in fizično stanje nepremičnin na obravnavani lokaciji ni realno pričakovati drugačne rabe zemljišča (tudi npr. ob spremembi lastništva, bo raba zemljišča ostala enaka trenutni rabi oziroma rabi, opredeljeni v urbanistični dokumentaciji).

Sklep: Optimalna uporaba predmetne nepremičnine ustreza najboljšemu načinu uporabe v primeru, če bo zemljišče uporabljeno v namene, ki so opredeljeni v urbanistični dokumentaciji, stavbno zemljišče namenjeno poslovni (Sklop 1) in stanovanjski rabi (Sklop 2).

4 ANALIZA PODATKOV

Na vrednost nepremičnin vplivajo demografski in makroekonomski procesi njihovega okolja. V nadaljevanju je podana kratka analiza ekonomskih karakteristik Slovenije in trga nepremičnin.

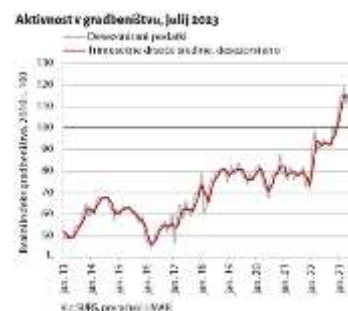
4.1 ANALIZA POSLOVNEGA OKOLJA

Gospodarska slika Slovenije: gospodarska rast se letos umirja, zlasti v izvoznem delu gospodarstva, nižja je tudi rast zasebne potrošnje, nadaljuje pa se rast investicij v zgradbe in objekte. Za letos predvidevamo 1,6% realno rast bruto domačega proizvoda, kar je malo manj, kot smo predvidevali v Pomladanski napovedi (1,8 %), ob znatno spremenjeni višini in strukturi BDP od predvidene spomladi. V prihodnjih dveh letih se pričakuje ponovno nekoliko višjo rast BDP (2,8 % leta 2024 in 2,5 % leta 2025). S postopno višjo rastjo tujega povpraševanja se pričakuje v naslednjih dveh letih ponovno rast izvoza in krepitev rasti dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih, nadaljevala se bo rast storitvene menjave. Za leto 2024 se napoveduje nadaljnjo rast investicij (5,5 %), spodbujeno s sanacijo in obnovo po letošnjih poplavah ter ponovno rastjo podjetniških investicij v opremo in stroje. Rast zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta do konca leta še umirjala, pri čemer veliko pomanjkanje delovne sile tudi v prihodnjih dveh letih ne bo dopuščalo vidnejše rasti zaposlenosti. Nominalna rast povprečne bruto plače bo letos visoka (8,6 %), a bo ob še vedno visoki inflaciji realno skromna (1,0 %); realna rast se bo v prihodnjih dveh letih postopno krepila zaradi umirjanja inflacije in pomanjkanja delovne sile. Pričakuje se, da se bo inflacija v nadaljevanju leta še naprej umirjala, a manj izrazito kot v preteklih mesecih; proti 2 % bi se lahko postopoma znižala šele konec leta 2025. (vir: Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, september 2023, Umar).

Gospodarska klima: Septembra se je vrednost kazalnika gospodarske klime nekoliko povečala, vendar je ostala razmeroma nizka. V primerjavi z mesecem prej je bilo višje zaupanje v storitvenih dejavnostih, gradbeništvu in pri potrošnikih, nižje pa v trgovini na drobno. Zaupanje v predelovalnih dejavnostih je ostalo na ravni predhodnega meseca in je opazno nižje kot lanskega septembra. To je povezano zlasti z negotovimi gospodarskimi razmerami ter šibkim domačim in tujim povpraševanjem. Zaupanje v večini dejavnosti je sicer ostalo nižje kot pred letom in v obdobju pred epidemijo. Izjema je zaupanje potrošnikov, a je vrednost kazalnika še vedno precej pod dolgoletnim povprečjem. (vir: grafi tedna, Umar).



Gradbeništvo in nepremičnine: Gradbena aktivnost se je po podatkih o vrednosti opravljenih gradbenih del julija znižala, a je bila še vedno znatno višja kot lani. Po visoki rasti vrednosti opravljenih gradbenih del v začetku leta, je aktivnost v naslednjih mesecih nihala okoli dosežene ravni. V prvih sedmih mesecih letošnjega leta je bila medletno večja za 23 %. Aktivnost je bila v tej primerjavi višja v vseh treh segmentih, ki jih spremlja statistika, največ v specializiranih gradbenih delih (za 38 %), v gradnji inženjirskih objektov za 20 % in v gradnji stavb za 17 %.



Nekateri drugi podatki kažejo na znatno nižjo rast aktivnosti v gradbeništvu. Po podatkih DDV je bila v prvih sedmih mesecih aktivnost podjetij iz dejavnosti gradbeništva za 11 % višja kot lani. Razlika v rasti aktivnosti glede na podatke o vrednosti opravljenih gradbenih del je znašala 12 o. t. (vir: grafi tedna, Umar).

V drugem četrtletju se je ob nadaljnjem upadu prometa nadaljevala umirjena rast cen stanovanjskih nepremičnin. V primerjavi s prvim četrtletjem so bile cene višje za 1,9 %, v primerjavi z drugim četrtletjem 2022 pa za 7,4 %. Medletna rast, ki se je sicer glede na rasti v predhodnih letih precej umirila, je izhajala iz višjih cen rabljenih stanovanjskih nepremičnin (za 7,9 %). Medletno so bile nekoliko višje tudi cene novih stanovanjskih nepremičnin (0,7 %), s katerimi pa je ob pomanjkanju ponudbe bilo opravljenih za nekaj več kot 1 % transakcij. Skupno je bilo prodanih 2421 stanovanjskih nepremičnin, kar je bilo za skoraj tretjino manj kot v drugem četrtletju lani in najmanj po drugem četrtletju leta 2020, ko so na število transakcij močno vplivale omejitve pri poslovanju zaradi epidemije. (vir: grafi tedna, Umar).



Inflacija, državne obveznice, trg dela in povprečne plače, bančni sektor in obrestne mere

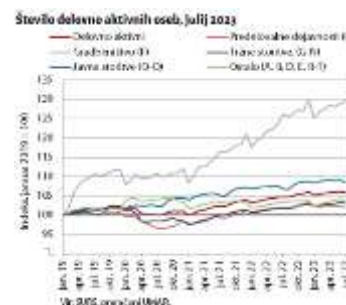
Inflacija in cene: Medletna rast cen življenjskih potrebščin se je septembra skladno s pričakovanji povišala (s 6,2 % na 7,5 %). Na skok v medletni rasti je v veliki meri vplivala odprava preteklih ukrepov za blaženje posledic visokih cen energentov. Na višjo medletno rast je vplivala tudi nižja osnova zaradi znižanja stopenj DDV na nekatere energente od septembra lani do vključno maja letos. Rast cen v skupini hrane in brezalkoholnih pijač se še naprej postopoma upočasnjuje in je bila z 9,2 % najnižja po aprilu 2022. Še naprej se upočasnjuje medletna rast cen trajnega blaga (1 %), ob nekoliko manj izraziti sezonski podražitvi v skupini obleka in obutev pa se je upočasnila tudi rast cen poltrajnega blaga (5,5 %). Rast cen storitev se od maja letos ohranja okrog doseženih ravni (med 8 % in 8,4 %). Na medletni ravni še vedno najhitreje naraščajo cene v zdravstvu (10,7 %), visoko rast pa še naprej beležijo tudi cene v skupini restavracije in hoteli (9,2 %). (grafi tedna, e-vir).



Državne obveznice – Donosnosti do dospelja državnih obveznic držav članic evrskega območja so se v tretjem četrtletju letos ob nadaljevanju restriktivne denarne politike ECB nekoliko okrepile. Donosnost do dospelja slovenske državne obveznice se je v tem obdobju povišala za 17 b. t., na 3,45 %. Razmik do nemške obveznice pa se je v primerjavi s predhodnim četrtletjem ponovno nekoliko znižal, na 85 b. t. (Umar, grafi tedna, e-vir).



Trg dela in rast plač – Medletna rast števila delovno aktivnih je bila julija nižja kot v prejšnjih mesecih (1,2 %). Na to je vplivalo predvsem umiranje medletne rasti v gradbeništvu in tudi predelovalnih dejavnostih. Najvišja rast je bila v informacijskih in komunikacijskih dejavnostih. K skupni rasti števila delovno aktivnih že dlje časa skoraj izključno prispeva zaposlovanje tujih državljanov – na medletni ravni je bil prispevek julija 96 %, kar je še nekoliko več kot v prejšnjih mesecih. Delež tujcev med vsemi delovno aktivnimi je bil julija 14,6 %, medletno je bil večji za 1 o. t. Po deležu tujcev izstopajo gradbeništvo (48 %), promet in skladiščenje (33 %) ter druge raznovrstne poslovne dejavnosti (27 %). (UMAR, grafi tedna).



Povprečna bruto plača je bila julija medletno realno višja za 3,7 %. V zasebnem sektorju je bila povprečna bruto plača medletno realno višja za 2,8 %. Najvišja rast je bila v drugih poslovnih dejavnostih in gostinstvu, ki sta dejavnosti z velikim pomanjkanjem delovne sile. V javnem sektorju je bila povprečna bruto plača medletno realno višja za 5,2 %, kar je povezano predvsem z lanskim dogovorom o dvigu plač. Nominalno je bila povprečna bruto plača julija medletno višja za 10 %, v javnem sektorju za 11,6 %, v zasebnem za 9 %. V prvih sedmih mesecih je bila povprečna medletna realna rast bruto plač 1,4-odstotna (v zasebnem 1,2 %, v javnem sektorju 1,9 %). (po UMAR, grafi tedna).



Mesečni upad števila registriranih brezposelnih je bil septembra (-0,8 %) po sezonsko prilagojenih podatkih nekoliko višji kot v prejšnjih treh mesecih. Po originalnih podatkih je bilo konec septembra brezposelnih 45.999 oseb, kar je 2,9 % manj kot konec avgusta. Medletno je bilo število brezposelnih za 11,6 % nižje. Ob velikem pomanjkanju delovne sile je bilo konec septembra medletno za 21 % manj dolgotrajno brezposelnih. (po UMAR, grafi tedna).

Bančni sektor in obrestne mere – Medletna rast obsega kreditov domačim nebančnim sektorjem se je maja še nekoliko upočasnila (1,9 %). Obseg kreditov podjetij in NFI je bil ob umirjanju rasti gospodarske aktivnosti in nadaljnem zaostrovanju pogojev zadolževanja medletno višji le še za 0,3 %. Upočasnjuje se tudi rast posojil gospodinjstvom (4,9 %), predvsem zaradi manj novih stanovanjskih posojil. Medletna rast ostalih posojil gospodinjstvom (negativnih stanj na bančnih



računih) je bila maja še razmeroma visoka (7 %), a se ob umirjanju trošenja gospodinjestev upočasnjuje. Še naprej pa se krepi rast potrošniških posojil (4,3 %). Medletna rast depozitov domačih nebančnih sektorjev se je maja ponovno nekoliko znižala (na 4,8 %), umirja se tudi medletna rast vlog gospodinjestev v bankah (5,2 %). Glede na to, da so se obrestne mere za dolgoročne depozite povišale nekoliko izraziteje kot za kratkoročne, se v zadnjih mesecih krepi obseg dolgoročnih vlog (maja medletno višji za 16,5 %), ki pa predstavlja le približno 5 % vseh vlog gospodinjestev v bankah. Kakovost bančne aktive ostaja dobra, delež nedonosnih terjatev pa se je aprila znižal na 1 %. (po Ekonomsko ogledalo št. 5/2023, Umar, julij 2023).

Sklep: gospodarsko okolje je omogočalo dosednji razvoj trga nepremičnin in ni imelo negativnega vpliva na vrednost obravnavanih nepremičnin.

4.2 ANALIZA LOKALNEGA OKOLJA³

Podravska regija - naravnogeografsko podobo te regije tvorijo gričevja na severovzhodu, subalpsko gozdnato hribovje na zahodu (Pohorje in Kozjak) ter Dravsko-Ptujsko polje ob reki Dravi. Podravska statistična regija je z 2.170 km² peta največja. V tej drugi najgosteje poseljeni regiji je v 2021 živel 16 % prebivalcev Slovenije, kar jo je uvrstilo za osrednjeslovensko regijo. Gostota poseljenosti je bila 151 prebivalcev na km², s čimer se je prav tako uvrstila na drugo mesto za osrednjeslovensko regijo. Stopnja delovne aktivnosti prebivalcev te regije je bila v 2021 druga najnižja in je znašala 61,6 %. Povprečna mesečna neto plača zaposlenih v tej regiji je v 2021 znašala 1.189 €. Od povprečja v državi je bila nižja za 6 % oz. za 84 €. Podravska regija je v 2021 ustvarila 12,8 % BDP-ja Slovenije. BDP na prebivalca te regije pa je bil na osmem mestu med regijami. Tukaj je delovalo nekaj manj kot 28.200 podjetij; vsako je zaposlovalo povprečno 4,7 osebe.

Po obsegu velja za drugo največjo regijo v Sloveniji. Naravnogeografsko podobo regije tvorijo gričevja na severovzhodu, gozdnato hribovje (Pohorje in Kozjak) na zahodu ter Dravsko-Ptujsko polje (ob reki Dravi).

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

Maribor Center obsega mestno jedro z urbanim mestnim središčem ter prestižnimi lokacijami kot so Koroška vrata in Tomšičev drevored pod Piramido. Samostojne hiše so večinoma stare več kot sto let.

Center je najbolj zaželeno stanovanjsko lokacijo v Mariboru, zato so tudi vrednosti nepremičnin tu najvišje.

Tabor, Nova vas je za Centrom druga najbolj zaželeno stanovanjsko lokacijo, kar odraža tudi vrednosti nepremičnin. Gre za spalno naselje Maribora, zgrajeno v času največjega razcveta mariborske industrije, predvsem za potrebe le-te ter potrebe vojske v letih od 1900 – 1990. Na severu območja prevladujejo starejši manjši bloki in vrstne hiše, proti jugu pa vedno novejša gradnje z velikimi stanovanjskimi bloki in le nekaj hišami.

Tezno, Pobrežje, Brezje, Zrkovci je spalno naselje, ki je bilo v prvi vrsti zgrajeno za bivanjske potrebe delavcev, ki so se zaposlovali v industrijski coni Tezno. Na območju prevladujejo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, večina hiš je na obrobju. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo okoli 60 odstotkov vseh stanovanjskih enot, stanovanjske hiše pa 40 odstotkov. Standard gradnje stanovanjskih blokov je bil tu nekoliko nižji kot na Taboru, kar se odraža tudi v vrednosti nepremičnin. Ta se sicer zaradi lege

³ vir: SURS, e-vir, novejši podatki niso na voljo

območja ob avtocesti in glavni mariborski vpadnici, ki omogočata dobro prometno povezavo z Avstrijo, v zadnjem času povečuje.

Studenci, Limbuš, Pekre je območje pretežno enostanovanjskih hiš. V osemdesetih in devetdesetih letih prejšnjega stoletja je bila to najbolj zaželeno stanovanjska lokacija v Mariboru. Zaradi ekonomske zastarelosti in majhnih pripadajočih zemljišč se vrednost hiš na tem območju zmanjšuje. Po drugi strani pa je veliko povpraševanje po zazidljivih zemljiščih, ki so tu trenutno najdražja v Mariboru.

Košaki, Melje je območje, kjer so vrednosti nepremičnin na območju Maribora najnižje. Stanovanjske hiše predstavljajo več kot polovico stanovanjskega fonda. V Mariboru je bilo leta 2022 prodanih 1.153 stanovanj, 235 hiš in 163 zemljišč. Povprečna cena stanovanja je znašala 2.020 €/m², za hišo pa 174.000 €. Na območju Maribora v zadnjih letih poteka nekaj večjih stanovanjskih projektov, ki se v glavnem zaključujejo. Nova stanovanja in hiše se dobro prodajajo in večina stanovanjskih enot, ki so še v gradnji, je že rezerviranih.

V južni okolici Maribora pa je bilo v letu 2022 prodanih 261 stanovanj in 417 hiš. Srednja tržna cena za stanovanje je znašala 1.540 €/m², za hišo pa 130.000 €.

V letu lanskem letu je srednja cena stanovanjske hiše v Mariboru znašala 222 tisoč evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1968, srednja velikost hiše 173 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 550 kvadratnih metrov. Tako kot v preteklih letih, so se tudi lani najdražje hiše prodajale na območju Maribor Center, kjer je srednja cena hiše znašala 390 tisoč evrov, prodajale pa so se tudi največje in najstarejše hiše. Tu je bila evidentirana tudi najdražja prodaja. Za 930 tisoč evrov je bila prodana modernejša, leta 2009 zgrajena hiša, s površino 290 kvadratnih metrov in okoli 300 kvadratnimi metri zemljišča.

Maribor je ena od 11 mestnih občin v Republiki Sloveniji in drugo največje mesto v državi. Velja za gospodarsko, finančno, upravno, izobraževalno, kulturno, trgovsko in turistično središče severovzhodne Slovenije. Je sedež Univerze v Mariboru in Nadškofije Maribor. Maribor je sedež Podravske statistične regije in vzhodne kohezijske regije. Leži na 274,7 m nadmorske višine. Maribor

ima nadvse ugodno lego na križišču pomembnih evropskih poti, ob reki Dravi, med Pohorjem, Kozjakom in Slovenskimi goricami, med Dravsko dolino in Dravskim poljem. Mariborsko avtocestno križišče usmerja cestni promet proti Avstriji, Madžarski, Ljubljani in Zagrebu. Železniško križišče pa železniški promet proti Gradcu, Celovcu, Ljubljani in Madžarski. Skupaj z letališčem je Maribor opredeljen kot intermodalni kopenski logistični center, ki je od najbližjega pristanišča v Kopru oddaljen ca. 220 km. Po statutu je Mestna občina Maribor temeljna samoupravna lokalna skupnost, ki obsega območja mesta Maribor in naslednjih naselij: Bresternica, Celestrina, Dogoše, Gaj nad Mariborom, Grušova, Hrastje, Hrenca, Jelovec, Kamnica, Košaki, Laznica, Limbuš, Malečnik, Maribor, Meljski Hrib, Metava, Nebova, Pekel, Pekre, Počehova, Razvanje, Ribniško selo, Rošpoh - del, Ruperče, Srednje,

Statistika	Občina	Slovenija
Stavni prebivalci	71236	210026
Površina [km ²]	98,00	38.271,00
Skupni promet prebivalcev (na 1000 prebivalcev)	-11,2	4,6
Dostava prebivalstva (preb./km ²)	766,1	544,4
Povprečna starost prebivalcev	45,2	44,3
Povprečna mesečna bruto plača (EUR)	1921	2024
Stavni stanovanj, ocena stanovanjskega sklada (na 1000 prebivalcev)	1,8	2,0
Povprečna površina stanovanja, ocena stanovanjskega sklada [m ²]	128,00	132,00

V podatku št. št. 1000 prebivalcev (na 1000 prebivalcev)

Šober, Trčova, Vinarje, Vodole, Vrhov Dol, Za Kalvarijo, Zgornji Slemen - del, Zrkovci, Brezje. Območje mestne občine je razdeljeno na 11 mestnih četrti in 6 krajevnih skupnosti.

4.3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

Geodetska uprava RS je marca 2023 objavila letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022 iz katerega povzemamo naslednje ugotovitve.

SPLOŠNO O NEPREMIČNINSKEM TRGU

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

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

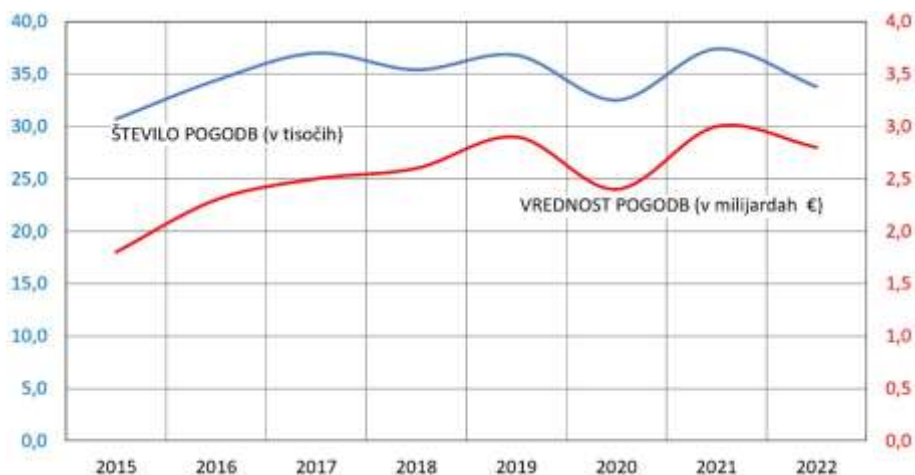
Število tržnih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za 10%. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami, ki je bilo leto prej rekordno, ni bistveno spremenilo.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

OBSEG PRODAJE NEPREMIČNIN

Za leto 2022 so do sredine februarja 2023 na ravni države evidentirali okoli 33.800 sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde evrov. Na podlagi začasnih podatkov in glede na to, da je zaznati trend zmanjševanja prometa z nepremičninami, ocenjujemo, da končno število kupoprodajnih pogodb za leto 2022 ne bo preseglo 35 tisoč, njihova skupna vrednost pa bo okoli 2,9 milijona evrov.

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

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

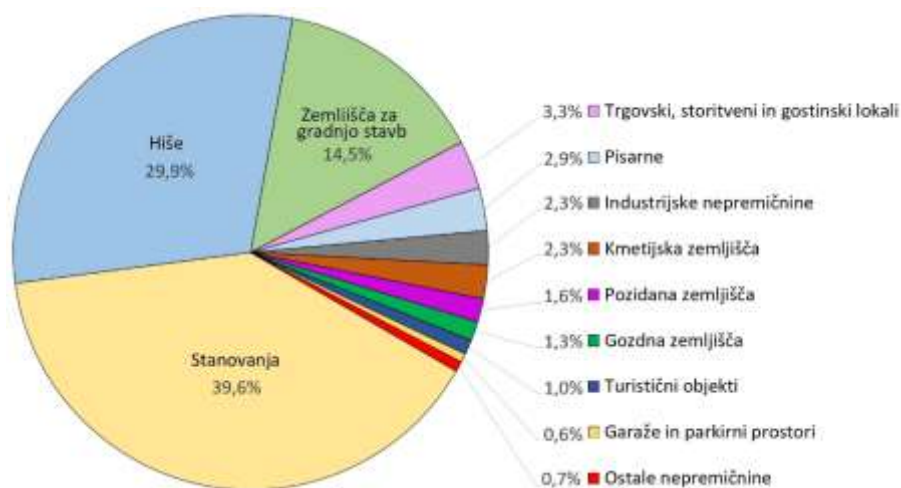


Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, 2015 – 2022

Po še začasnih podatkih je bila lani vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami dobre 1,9 milijarde evrov oziroma slabih 70 % vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2021 se je delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami povečal, in sicer predvsem na račun povečanja prometa s stanovanjskimi hišami in občutnega zmanjšanja prometa s poslovnimi nepremičninami. Lani je bila po še začasnih podatkih vrednost prometa s poslovnimi nepremičninami okoli 170 milijonov evrov oziroma dobrih 6 % vsega prometa z nepremičninami. Vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami se je občutno povečala in je znašala okoli 65 milijonov evrov.

Promet z zemljišči za gradnjo stavb je lani vrednostno znašal slabih 15 % celotnega prometa z nepremičninami, kar po še začasnih podatkih znaša okoli 400 milijonov evrov in je celo več kot leto prej.

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



Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2022

PRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Po visoki rasti števila kupoprodaj v letu 2021, ki je sledila »kovidnemu letu 2020, se je število prodaj stanovanjskih nepremičnin na ravni države leta 2022 zmanjšalo za skoraj 10 %.

Število prodaj poslovnih nepremičnin je upadlo za okoli 15 %, približno toliko pa tudi število prodaj parkirnih prostorov.

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

Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, izbrana leta 2015 – 2022

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

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

Leta 2022 je bilo več kot 40 % hiš na primarnem trgu prodanih nedokončanih oziroma v tretji podaljšani ali četrti gradbeni fazi, medtem ko se je leta 2021 nedokončanih prodalo manj kot 30 % hiš.

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

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

Leta 2022 je bilo pri nas prodanih nekaj manj kot 1.100 pisarn in nekaj manj kot 800 lokalov. Okoli 75 % vseh prodaj lokalov so predstavljale prodaje trgovskih in storitvenih lokalov, okoli 25 % pa prodaje gostinskih lokalov. Ocenjuje se, da je bilo v primerjavi z letom 2021 leta 2022 prodanih za okoli 20 % manj pisarniških prostorov in za okoli 10 % manj lokalov.

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

ŠTEVILO IN OBSEG PRODAJ ZEMLJIŠČ

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

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

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

Po trendu rasti števila kupoprodaj zazidljivih zemljišč, ki je bil v Sloveniji prisoten od leta 2015, posebno izrazit pa je bil leta 2021, ko je število realiziranih transakcij poskočilo kar za 35 %, se je leta 2022 ta trend obrnil, saj se je število transakcij zmanjšalo za več kot 15 %. Kar 87 % števila prodanih zemljišč oziroma 73 % skupne prodane površine zazidljivih zemljišč so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. En odstotek števila prodanih zemljišč in skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Šest % prodanih zemljišč so predstavljala zemljišča za gradnjo industrijskih stavb, katerih delež v skupni prodani površini zazidljivih zemljišč je znašal 16 %. 5 % števila prodanih zemljišč oziroma 8 % prodane površine pa zemljišča za gradnjo poslovnih stavb. Preostanek so predstavljala zemljišča za gradnjo raznih drugih stavb.

Leta 2022 je bilo prodanih okoli 9.500 kmetijskih zemljišč, s skupno površino okoli 5.100 hektarov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj kmetijskih zemljišč povečalo za okoli 2 %, njihova skupna prodana površina pa se je zmanjšala za več kot petino. Tako se trend zmerne rasti števila transakcij s kmetijskimi zemljišči, ki je prisoten že od leta 2015, nadaljuje še naprej.

Leta 2022 je bilo prodanih okoli več kot 3.700 gozdnih zemljišč, skupne površine okoli 6.000 hektarov. Po naši oceni se je število prodaj gozdnih zemljišč v primerjavi z letom 2021 povečalo za okoli 7 %, skupna prodana površina pa za 25 %.

TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO NA RAVNI DRŽAVE

Leta 2022 se je v primerjavi z letom 2021 dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin opazno zmanjšala predvsem na račun zmanjšanja števila realiziranih transakcij v drugi polovici leta. V prvi polovici leta se število prodaj stanovanj sicer nekoliko zmanjšalo, medtem ko je število

prodaj hiš ostalo na skoraj na isti ravni kot leto prej. Nato se je samo v zadnjem četrtletju leta 2022 v primerjavi z enakim obdobjem leta 2021 število prodaj stanovanj zmanjšalo za okoli 20 %, hiš pa za dobrih 15 %.

Glede na število realiziranih transakcij v primerjavi s fondom je bil med območji z največjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah lani najbolj dejaven stanovanjski trg v Celju. Sledil je trg v Severni okolici Ljubljane, nadpovprečno aktiven pa je bil tudi trg v Mariboru in Kranju. Malo pod slovenskim povprečjem je bila dejavnost stanovanjskega trga na Obali in na Gorenjskem območju. Najmanj dejaven je bil trg stanovanj v Ljubljani, kar kaže na občutno ohladitev stanovanjskega trga v glavnem mestu, ki je sicer prisotna že od druge polovice leta 2021.

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

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

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

Razmerje cen stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, Obala, gorenjski turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje, se je lani v primerjavi z letom 2021 nekoliko zmanjšalo, medtem ko so se razlike v cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb še povečale. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako lani v Ljubljani v povprečju 3,6-krat višje, cene stanovanjskih hiš pa 5,5-krat višje kot v Beli Krajini. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so bile v Ljubljani več kot 30-krat višje kot v Prekmurju.

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja	Stanovanja	Hiše	Hiše	Zemljišča za gradnjo	Zemljišča za gradnjo
	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)	Velikost vzorca	Cena v € (mediana)	Velikost vzorca	Cena v €/m ² (mediana)
SLOVENIJA	6.351	2.400	3.094	132.000	1.637	53
LJUBLJANA	1.501	3.950	165	360.000	48	457
MARIBOR	896	2.020	143	174.000	37	111
OBALA	412	3.770	108	298.000	52	226
GORENJSKO OBMOČJE	314	2.310	111	180.000	62	173
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	298	3.120	144	300.000	87	220
CELJE	274	2.130	62	165.000	9	114
KRANJ Z OKOLICO	256	2.890	69	236.000	36	201
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	202	1.360	95	139.000	43	33
ZASAVJE	201	1.380	68	92.000	17	24
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	177	1.540	203	130.000	138	48
ŠALEŠKA DOLINA	155	1.960	30	150.000	12	40
SLOVENSKE GORICE	155	1.400	190	98.000	120	24
NOVO MESTO IN OKOLICA	152	2.230	139	95.000	75	49
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	151	3.060	135	267.000	116	104
PTUJSKO POLJE	142	1.490	131	120.000	83	35
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	112	2.230	107	150.000	55	61
PREKMURJE	105	1.140	169	68.000	92	14
NOTRANJSKO OBMOČJE	103	1.680	71	110.000	77	41
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	92	3.580	44	270.000	23	277
SAVINJSKA DOLINA	85	1.970	99	138.000	46	71
KRAS	85	2.190	69	150.000	44	67
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	74	1.620	70	90.000	49	39
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	73	2.140	51	130.000	38	85
POSOČJE IN IDRJSKO OBMOČJE	70	1.230	63	82.000	30	43
KOČEVSKO OBMOČJE	67	1.240	80	85.000	62	35
SAVINJSKO HRIBOVJE	64	1.460	149	100.000	54	38
POSAVJE	51	1.250	161	72.000	48	29
HALOZE, BOČ	41	1.210	93	85.000	31	27
BELA KRAJINA	40	1.100	51	65.000	28	27
SLOVENSKA ISTR A BREZ OBAL E	--	--	24	195.000	25	50

Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu ter zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija in po tržnih analitičnih območjih, leto 2022

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

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

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

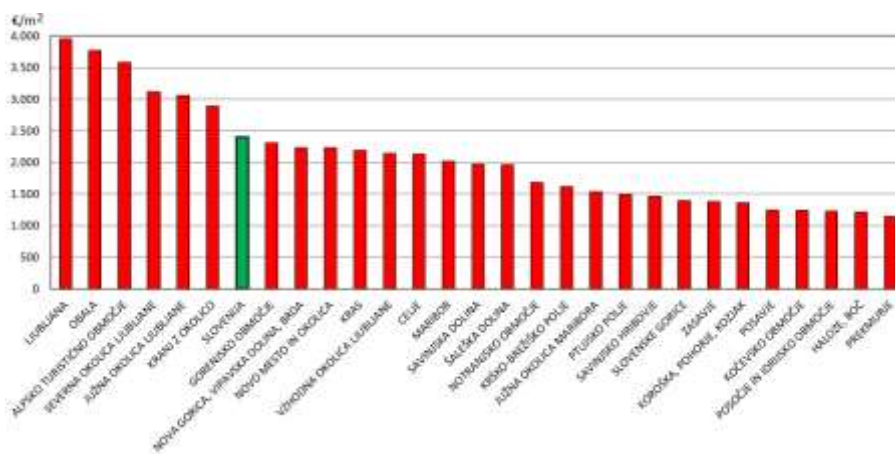
Na tretjem mestu po ravni cen stanovanj je bilo lani Alpsko turistično območje (srednja cena 3.580 €/m²), ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera. Na tem območju se je lani srednja cena prodanih stanovanj v primerjavi z letom 2021, ko smo tu zabeležili izredno rast cen stanovanj,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

Nad slovenskim povprečjem so bile lani, tako kot leto prej, še srednje cene prodanih stanovanj na območju Severne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Medvode, Domžale in

Kamnik (3.120 €/m²), srednja cena na območju Južne okolice Ljubljane, ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec (3.060 €/m²), ter v Kranju z okolico (2.890 €/m²).

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

Tako kot že leto prej so bila lani najcenejša stanovanja v Beli Krajini, kjer pa je srednja cena stanovanja (1.100 €/m²) prvič prebila mejo 1.000 €/m². Pod mejo 1.200 €/m² je bila lani sicer le še srednja cena stanovanj v Prekmurju (1.140 €/m²).



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

STANOVANJSKE HIŠE

Tako kot za stanovanja v večstanovanjskih stavbah se je lani v Sloveniji nadaljevala tudi rast cen stanovanjskih hiš, cene pa so dosegle novo zgodovinsko rekordno vrednost. Srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem je leta 2022 znašala 132.000 evrov in je bila v primerjavi z letom prej višja za 22.000 evrov, pri čemer so se v povprečju prodajale dve leti mlajše hiše, večje za 11 m² in enako velikim pripadajočim zemljiščem.

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

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

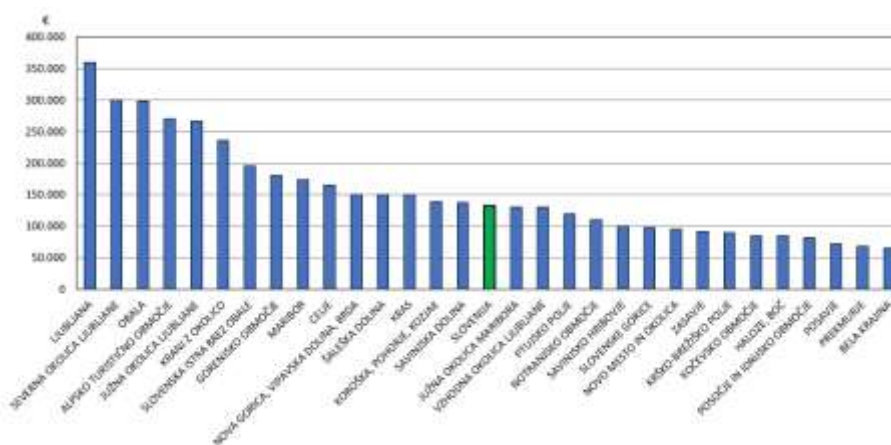
Na območju Maribora in Celja so bile cene stanovanjskih hiš podobne in še vedno ostajajo v povprečju za več kot polovico nižje kot v Ljubljani. Srednja cena prodane hiše v Mariboru je bila lani 174.000 evrov, v Celju pa 165.000 evrov, s tem da so se v Mariboru prodajale v povprečju 2 leti starejše in 15 m² manjše hiše, z 70 m² večjim zemljiščem.

Najcenejše ostajajo hiše na ruralnih območjih, kjer so najcenejša tudi zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. Kot običajno so bile cene hiš tudi v lanskem letu najnižje v Beli Krajini (srednja cena 65.000 evrov) in v Prekmurju (srednja cena 68.000 evrov).

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

Največje hiše, v povprečju večje od 200 m², so se lani prodajale v Šaleški dolini in v Severni okolici Ljubljane. Blizu tej velikosti pa so bile še hiše na območju Koroške, Pohorja in Kozjaka ter na Gorenjskem območju. Najmanjše so bile na območju Posavja in Bele Krajine, kjer bila srednja površina prodane hiše okoli 125 m².

Največja so bila lani v povprečju k hišam pripadajoča zemljišča na območju Posavja (srednja površina 1640 m²), najmanjša pa tradicionalno pa na Obali (srednja površina 260 m²) in v Ljubljani (310 m²), ki imata tudi največji delež vrstnih hiš in dvojčkov, ki imajo praviloma manjša pripadajoča zemljišča.



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

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

Kot zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so upoštevana nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo družinskih hiš in večstanovanjskih stavb, kot tudi že pozidana stavbna zemljišča, ki se kupujejo z namenom nadomestne gradnje stanovanjskih stavb, ne glede na različno komunalno opremljenost in upravno-pravni status zemljišča oziroma gradbeno dovoljenje.

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

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

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

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

Krajina, Slovenske Gorice in Zasavje, kjer so se zemljišča večinoma prodala po cenah od 25 do 40 €/m².

GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

V letu 2022 se je v Sloveniji nadaljeval trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo, ki je prisoten od obrata cen nepremičnin leta 2015. Cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo so tako lani spet dosegle nove rekordne vrednosti.

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2015-2016	6%	5%	3%
2016-2017	9%	4%	2%
2017-2018	10%	6%	9%
2018-2019	6%	4%	5%
2019-2020	5%	3%	4%
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%

Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

V primerjavi z letom 2021 so leta 2022 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 19 %, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 17 %, cene stanovanjskih hiš pa za 12 %. Po rekordni rasti cen v letu 2021 je bila rast cene stanovanj in zazidljivih zemljišč ponovno rekordna, cene hiš pa so ohranile skoraj enako rast kot leto prej.

Po obratu cen nepremičnin leta 2015 so cene stanovanj začele hitro naraščati, sledile so ji cene hiš in z nekoliko zamika še cene zazidljivih zemljišč. Leta 2019 so bile cene stanovanj že za tretjino višje kot leta 2015, cene hiš in zazidljivih zemljišč pa za petino. V letu 2020 se je zaradi epidemije rast cen malo umirila, nato pa so v zadnjih dveh letih cene poskočile.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

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

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

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

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

V primerjavi z letom 2015 so cene stanovanj najbolj zrasle na Gorenjskem območju (106 %), Maribora (104 %) in Celja (100 %). Nadpovprečna je bila še rast v Zasavju (99 %), Ljubljani

(97 %), Kranju z okolico (94 %) ter na Alpskem turističnem območju in Notranjskem območju, kjer je bila rast cen 93%.

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

STANOVANJSKE HIŠE

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

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

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

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

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

ZEMLIŠČA ZA GRADNJO STANOVANJSKIH STAVB

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

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

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

MARIBOR:

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



Tržno analitično območje (TAO) in lokalna analitična območja (LAO)

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

Število kupoprodaj stanovanjskih hiš se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za slabih 20 %, kar je edino letno zmanjšanje števila transakcij s hišami po letu 2015, če ne upoštevamo prvega »kovidnega« leta 2020. V primerjavi z letom 2021 se je zmanjšalo tudi število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, in sicer za šestino. Vendar je bilo število transakcij z zazidljivimi zemljišči še vedno večje kot v letih 2019 in 2020.

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

Lani se večja nova gradbišča v Mariboru sicer niso odpirala, pripravljajo pa se začetek gradnje nekaj stanovanjskih projektov s skupno okoli 700 stanovanjskimi enotami, od tega približno 100 stanovanjskih hiš. Glede na še vedno veliko povpraševanje investitorjev po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih stavb pa je v naslednjih letih tudi v Mariboru pričakovati vse večjo ekspanzijo stanovanjske novogradnje.

Tradicionalno so v Mariboru cene stanovanjskih nepremičnin v povprečju vsaj za polovico nižje kot v Ljubljani in zelo podobne kot v Celju.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

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

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

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

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

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

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

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

Stanovanjske hiše

V lanskem letu je srednja cena stanovanjske hiše v Mariboru znašala 222 tisoč evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1968, srednja velikost hiše 173 m², srednja površina pripadajočega zemljišča pa 550 m². V primerjavi z letom prej se je srednja cena prodanih hiš zvišala za dobrih 20 tisoč evrov. V povprečju so se prodajale za dve leti starejše hiše, z malo večjim pripadajočim zemljiščem, medtem ko se povprečna velikost prodanih hiš ni spremenila.

Tako kot v preteklih letih, so se tudi lani najdražje hiše prodajale na območju »Maribor Center«, kjer je srednja cena hiše znašala 390 tisoč evrov, prodajale pa so se tudi največje najstarejše hiše. Tu je bila evidentirana tudi najdražja prodaja. Za 930 tisoč evrov je bila prodana modernejša, leta 2009 zgrajena hiša, s površino 290 m² in okoli 300 m² zemljišča.

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

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

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

Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Tako kot v ostalih večjih mestih, so tudi v Mariboru cene zemljišč praviloma najvišje na najbolj zaželenih mestnih lokacijah, kjer pa praznih zazidljivih zemljišč praktično ni in je možna le nadomestna gradnja obstoječih stavb.

Lani je bila srednja cena zazidljivega zemljišča v Mariboru 112 €/m², srednja velikost prodanega zemljišča pa 680 m². Večina zazidljivih zemljišč v Mariboru se je prodala po ceni od 90 do 155 €/m². Najdražje zemljišče, velikosti okoli 450 m², z že izdanim gradbenim dovoljenjem, je bilo prodano na območju »Tabor, Nova vas« za 310 €/m². Najvišjo pogodbeno ceno, nekaj čez milijon evrov, je doseglo 8.300 m² veliko zemljišče na istem območju.

Gibanje cen

Tako kot v ostalih večjih mestih so tudi v Mariboru od obrata cen leta 2015 cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah skokovito zrasle in so se do leta 2022 več kot podvojile. Rast je bila še najmanjša v prvem »kovidnem« letu 2020, ko so cene stanovanj v Mariboru zrasle za okoli 2%. Cene stanovanj so leta 2021 zrasle skoraj za petino, nato pa lani rekordno, skoraj za četrtno.

Cene stanovanjskih hiš so po letih počasnejše rasti lani zrasle rekordno in sicer več kot za petino. V primerjavi z letom 2015 so bile višje za 57 %, kar pa z izjemo Celja pomeni najmanjšo rast cen hiš med največjimi mesti.

Cene so zazidljivih zemljišč v Mariboru od leta 2015 zrasle za okoli 70 %, pri čemer močno poskočile šele v zadnjih dveh letih.

Vrsta nepremičnine	Stanovanja	Hiše
2015-2016	5%	1%
2016-2017	8%	2%
2017-2018	12%	8%
2018-2019	7%	9%
2019-2020	2%	4%
2020-2021	18%	3%
2021-2022	24%	21%

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)



Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Maribor, od leta 2015 do 2022 (osnova so cene v letu 2015)

TRG POSLOVNIH NEPREMIČNIN⁴ - SPLOŠNO

Poslovna nepremičnina, imenovana tudi naložbena nepremičnina, je nepremičnina (zgradbe ali zemljišče), namenjena ustvarjanju dohodka oziroma dobička, bodisi iz kapitalskih dobičkov (povečanja vrednosti nepremičnine) ali prihodkov od najemnin. Vrednost poslovnih nepremičnin zato pretežno temelji na sposobnosti objekta ustvarjati dohodek oziroma dobiček.

Značilno za poslovne nepremičnine je raznolikost, tako po namenu uporabe, fizičnem stanju, velikosti, lokaciji ipd. Večina poslovnih nepremičnin je zgrajena za potrebe prvotnega investitorja oziroma uporabnika in niso bile namenjene za trg oziroma nadaljnjo uporabo. Zato je transakcij z njimi manj kot s stanovanjskimi nepremičninami. Malo transakcij in raznolikost poslovnih nepremičnin pa močno otežuje analizo dogajanja na trgu. V poročilu so obravnavane tri glavne vrste poslovnih nepremičnin: pisarniški, trgovski in storitveni ter industrijski prostori. Pri tem v poročilu med trgovske in storitvene prostore, če ni posebej omenjeno, uvrščamo tudi gostinske lokale. Industrijski prostori se delijo na proizvodne in skladiščne prostore. Med poslovne nepremičnine štejemo tudi turistično nastanitvene objekte, prostore za šport, kulturo ali izobraževanje itd. Vendar teh vrst objektov zaradi majhnega števila transakcij ne obravnavamo.

Vrsta poslovne nepremičnine	površina [tisoč m ²]
Pisarniški prostori	9.009
Trgovski in storitveni prostori	8.528
Industrijski prostori	21.384
Skupaj	38.922

Površina fonda poslovnih nepremičnin po vrsti nepremičnin, Slovenija, na dan 30. 5. 2022

Posamezne vrste poslovnih nepremičnin so razporejene geografsko neenakomerno. Pisarniški prostori se pretežno nahajajo v glavnem mestu Ljubljana ter večjih upravnih središčih. Industrijski objekti so zaradi velikosti večinoma zgrajeni na območjih nižjih cen zemljišč z dobro navezavo na prometno infrastrukturo. Trgovski in storitveni prostori so bolj enakomerno razporejeni na lokacijah, ki so potrošnikom enostavno dostopne.

⁴ [Porocilo_poslovne-nepremicnine_2020-2022.pdf \(gov.si\)](#)

Čeprav je fond industrijskih prostorov največji, se z njimi opravi najmanj prodajnih in najemnih transakcij (le 10 % prodajnih in 15 % vseh najemnih poslov). Razlog za to je, da je bila večina teh objektov zgrajenih za specifične potrebe prvotnega lastnika. Večina trgovskih prostorov – predvsem nakupovalnih centrov – je v lasti velikih nepremičninskih skladov in so oddani v dolgoročni najem trgovskim družbam. Največ transakcij, predvsem najemnih, se opravi s pisarniškimi prostori (slabih 45 % prodajnih in dobrih 60 % vseh najemnih poslov). Razlog je univerzalna raba teh prostorov.

Vrsta poslovne nepremičnine	Prodaje	Najemi
Pisarniški prostori	402	1.135
Trgovski in storitveni prostori	395	397
Industrijski prostori	97	313
Skupaj	895	1.845

Število sklenjenih prodajnih in najemnih pogodb za poslovne nep. po vrsti nepremičnin, Slovenija, leta 2022

TRG PISARNIŠKIH PROSTOROV

Površina fonda vseh pisarniških prostorov v Slovenije je 9 milijonov m² ali 4,3 m² pisarniških prostorov na prebivalca Slovenije. Največji del pisarniških prostorov je v Ljubljani, kar 32 % ali skoraj 2,9 milijona m² oziroma več kot 10 m² na prebivalca. V Mariboru, za primerjavo, je na voljo 7 m² pisarniških prostorov na prebivalca.

Analitično območje	površina [tisoč m ²]
Slovenija	9.009
Ljubljana	2.871
Maribor	680
Obala	434
Ostalo	5.024

Površina fonda pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, na dan 30.5.2022

Vsako leto se po naši oceni v Sloveniji v povprečju zgradi okoli 100.000 m² novih pisarniških površin ali dober odstotek celotnega fonda. Večina večjih upravnih stavb je bilo zgrajenih v času pred osamosvojitvijo Slovenije leta 1991 za potrebe takratnih velikih družbenih podjetij. Velik del teh družb danes posluje v manjšem obsegu ali ne obstajajo več, pisarniški prostori pa so se praviloma po delih prodali novoustanovljenim podjetjem.

Najemne pogodbe so sklenjene večinoma za krajši čas (pod 5 let) ali za nedoločen čas s kratkimi odpovednimi roki. Podatki o nezasedenosti pisarniških prostorov niso na voljo in niso znani, je pa nezasedenost bistveno višja v starejših objektih. Trg pisarniških prostorov je razdrobljen in nepregleden. Lastništvo je razdrobljeno, večinoma v lasti slovenskih pravnih in fizičnih oseb, tujega lastništva skoraj ni. Zelo malo pisarniških prostorov je v lasti nepremičninskih skladov. Le-ti namreč iščejo pisarniške objekte oddane v dolgoročni najem najemnikom z dobro boniteto, takšnih objektov pa je zelo malo. Pomemben lastnik/najemnik je državna uprava, ki se je po osamosvojitvi Slovenije močno razširila. Pomembni najemniki so bila tudi tuja podjetja, ki so pisarniške prostore skoraj vedno najemala. Po finančni krizi leta 2008 pa je veliko teh tujih družb zmanjšalo ali prekinilo poslovanje v Sloveniji.

Novih sodobnih večjih pisarniških objektov v Sloveniji primanjkuje, predvsem zaradi težav pri iskanju večjih najemnikov z dobro boniteto. Investitorji se raje odločajo za naložbe v bolj

donosne, manj tvegane in lažje prodajljive stanovanjske nepremičnine. Novi projekti pisarniških objektov za trg (namenjenih oddajanju) so skoraj izključno omejeni na glavno mesto, kjer je povpraševanje največje. V prihodnjih letih je v Ljubljani predvidena gradnja več novih sodobnih pisarniških objektov. V času pandemije covid19 se je povpraševanje po pisarniških prostorih zaradi dela od doma zmanjšalo – zmanjšalo se je predvsem število transakcij. Vendar ni znakov, da bi imela pandemija dolgoročne negativne posledice na trg pisarniških prostorov.

V Sloveniji se na letni ravni sklene med 400 in 500 prodajnih pogodb s pisarniški prostori v skupni vrednosti med 50 in 80 milijonov evrov in skupne površine med 60.000 in 90.000 m². Lastnika zamenja letno okoli 1 % fonda pisarniških prostorov. Pri tem gre pretežno za prodaje manjših površin do 100 m² (67 % vseh transakcij), zelo malo je prodaj prostorov večjih od 1.000 m² (3 % vseh transakcij). V skladu s strukturo fonda se največ prodajnih poslov s pisarniški prostori realizira v Ljubljani.

SKLENJENE PRODAJNE POGODBE		2020	2021	2022
SLOVENIJA				
Število pogodb		381	472	402
Skupna prodana površina	tisoč m ²	64	92	64
Skupna vrednost pogodb	milijon €	51	83	61
LJUBLJANA				
Število pogodb		110	139	110
Skupna prodana površina	tisoč m ²	18	31	21
Skupna vrednost pogodb	milijon €	22	38	29
MARIBOR				
Število pogodb		40	45	45
Skupna prodana površina	tisoč m ²	16,2	5,7	7,1
Skupna vrednost pogodb	milijon €	6,0	4,1	5,7
OBALA				
Število pogodb		27	36	21
Skupna prodana površina	tisoč m ²	2,4	10,3	2,0
Skupna vrednost pogodb	milijon €	4,1	9,0	3,4

Število in vrednosti sklenjenih prodajnih pogodb ter skupna prodana površina za pisarniške prostore, po izbranih analitičnih območjih, letno 2020 - 2022

Najemnih poslov s pisarniški prostori se na letni ravni sklene med 1.100 in 1.700, kar je bistveno več, kot je prodajnih poslov. Letno se odda v najem okoli 150.000 m² površin, kar predstavlja okoli 1 % celotnega fonda. Tudi pri najemih se pretežno oddajajo manjše površine pod 100 m² (81 %) in zelo malo večjih površin nad 1.000 m² (1 %). Najemni trg pisarniških površin je najaktivnejši v Ljubljani, kjer se glede na skupno oddano površino realizira 54 % vseh najemnih poslov. Število sklenjenih najemnih pogodb je v zadnjih letih v upadu, kar nakazuje na zmanjšano povpraševanje po najemu pisarniških prostorov. V zadnjih letih se povečuje tudi delež najemnih pogodb sklenjenih za nedoločen čas, kar je tudi lahko razlog za manjše število sklenjenih pogodb.

SKLENJENE PRODAJNE POGODBE		2020	2021	2022
SLOVENIJA				
Število pogodb		1.644	1.443	1.135
Skupna oddana površina	tisoč m ²	162	161	111
LJUBLJANA				
Število pogodb		695	629	455
Skupna oddana površina	tisoč m ²	93	99	61
MARIBOR				
Število pogodb		104	92	151
Skupna oddana površina	tisoč m ²	7	7	10
OBALA				
Število pogodb		111	107	102
Skupna oddana površina	tisoč m ²	5	7	6

Število sklenjenih najemnih pogodb in skupna oddana površina za pisarniške prostore, po izbranih analitičnih, letno 2020 – 2022

Delež najemnih pogodb z vključenimi obratovalnimi stroški je 38 %, delež najemnih pogodb opremljenih prostorov je 50 % in delež najemnih pogodb sklenjenih za nedoločen čas je 29 %. Večina najemnih pogodb je kratkoročnih – sklenjenih za obdobje 6 do 12 mesecev (49 %). Podatki deležev se nanašajo na leta 2020–2022 in se skozi leta bistveno ne spreminjajo. Največje število prodajnih in najemnih poslov s pisarniški prostori se sklene v Ljubljani. To še posebej velja za najemne posle – v Ljubljani znaša delež oddane površine kar 58 % vseh oddanih površin v Sloveniji. Transakcije so pretežno omejene na večja upravna središča v državi.

ANALITIČNO OBMOČJE	Delež števila prodaj	Delež prodane površine	Delež števila najemov	Delež oddane površine
Ljubljana	29%	32%	42%	58%
Maribor	10%	13%	8%	6%
Obala	7%	7%	8%	4%
Ostalo	54%	48%	42%	32%

Struktura prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore, glede na število sklenjenih poslov ter skupna prodana oziroma oddana površina, po izbranih analitičnih območjih, Slovenija, obdobje 2020 - 2022

Prodajni in najemni posli se pretežno sklepajo za majhne površine, 67 % vseh prodajnih poslov se sklene za pisarniške prostore manjše od 100 m², delež števila najemov pisarniških prostorov pod 100 m² pa je še višji (80 %). Transakcij z večjimi površinami je zelo malo, kar kaže na še vedno nerazvit in nelikviden trg pisarniških prostorov.

POGODBENA POVRŠINA [m ²]	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
-100	67%	80%
100-300	21%	13%
300-1000	10%	5%
1000-3000	2%	1%
3000-	0,7%	0,2%

Deleži prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore, glede na število sklenjenih poslov, po velikostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, obdobje 2020 - 2022

Prodajni in najemni posli se glede na leto zgraditve sklepajo enakomerno porazdeljeno, v skladu s strukturo starosti fonda pisarniških objektov. Nadpovprečno se trguje s pisarniški prostori iz obdobja 1980–1999, ki so relativno sodobni, vendar potrebni energetske preнове.

LETO ZGRADITVE	Delež števila prodaj	Delež števila najemov
-1959	21%	23%
1960-1979	20%	23%
1980-1999	42%	33%
2000-	17%	22%

Deleži prodajnih in najemnih poslov za pisarniške prostore, glede na število sklenjenih poslov, po starostnih razredih prodanih oziroma oddanih prostorov, Slovenija, obdobje 2020 - 2022

Mediana prodajne cene pisarniških prostorov v letu 2022 v Sloveniji je 1.044 EUR/m², v Ljubljani 1.671 EUR/m², v Mariboru 898 EUR/m² in na Obali 2.023 EUR/m². Pri tem je raztros prodajnih cen zelo velik. V Sloveniji je razpon prodajnih cen (1. in 3. kvartil) med 740 in 1.501 EUR/m². Kot že omenjeno, gre pretežno za transakcije s starejšimi in manjšimi prostori (mediana 61 m² in letnik zgraditve 1980). Najvišje cene pisarn so pričakovano v centru mesta Ljubljana, kjer mediana ob sicer majhni velikosti vzorca znaša 2.460 EUR/m².

PRODAJNE CENE			2020	2021	2022
SLOVENIJA	Velikost vzorca		295	361	300
Prodajne cene	€/m ²	1. kvartil	637	665	740
		mediana	915	988	1.044
		3. kvartil	1.300	1.397	1.501
Površina	m ²	mediana	58	62	61
Leto zgraditve	leto	mediana	1981	1980	1980
LJUBLJANA	Velikost vzorca		89	112	82
Prodajne cene	€/m ²	1. kvartil	1.013	1.035	1.291
		mediana	1.298	1.384	1.671
		3. kvartil	1.645	1.798	2.160
Površina	m ²	mediana	53	64	88
Leto zgraditve	leto	mediana	1979	1980	1980
LJUBLJANA CENTER	Velikost vzorca		9	26	12
Prodajne cene	€/m ²	1. kvartil	1.392	1.379	2.058
		mediana	1.771	2.041	2.460
		3. kvartil	1.765	2.230	2.726
Površina	m ²	mediana	73	76	78
Leto zgraditve	leto	mediana	1970	1963	1963
MARIBOR	Velikost vzorca		30	43	38
Prodajne cene	€/m ²	1. kvartil	404	609	653
		mediana	917	791	898
		3. kvartil	1.088	1.000	1.106
Površina	m ²	mediana	90	84	84
Leto zgraditve	leto	mediana	1970	1960	1980
OBALA	Velikost vzorca		20	25	15
Prodajne cene	€/m ²	1. kvartil	1.155	1.289	1.607
		mediana	1.525	1.748	2.023
		3. kvartil	2.367	2.189	2.421
Površina	m ²	mediana	43	43	52
Leto zgraditve	leto	mediana	1990	1994	1986

Prodajne cene in lastnosti prodanih pisarniških prostorov na trgu, po izbranih analitičnih območjih za leta 2020 do 2022

V zadnjih dveh letih je zaznaven močan porast prodajnih cen pisarn. Po izračunih po metodi SPAR so v letu 2022 cene pisarniških prostorov v Sloveniji zrasle za 13,4 %. V Mariboru je bil sicer zaznaven dvig cen že v letu 2020. Padec cen v Mariboru v letu 2021 pa je verjetno posledica prodaje starejših pisarniških prostorov v primerjavi z drugimi leti. Poudariti je treba, da je število vzorca prodaj (razen v Ljubljani) zelo nizko in so zato izračunane vrednosti manj zanesljive. Zaradi visoke inflacije je pričakovati, da se bodo cene pisarniških prostorov še naprej višale. Najemnine se namreč praviloma usklajujejo z inflacijo, višina najemnin pa neposredno vpliva na vrednost oziroma prodajne cene nepremičnin.

LETNA RAST PRODAJNIH CEN	2021	2022
Slovenija	9,3%	13,4%
Ljubljana	13,4%	8,8%
Maribor	-15,6%	14,4%
Obala	10,8%	23,5%

Letna rast prodajnih cen pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih za leti 2021 in 2022

Mediana mesečne najemnine pisarniških prostorov v letu 2022 v Sloveniji je 9,5 EUR/m², v Ljubljani 10,0 EUR/m², v Mariboru 9,5 EUR/m² in na Obali 11,2 EUR/m². Pri tem je raztros mesečnih najemnin tudi zelo velik: v Sloveniji je razpon najemnin (1. in 3. kvartil) med 7,4 in 11,5 EUR/m². Tudi pri oddaji pisarn gre pretežno za transakcije s starejšimi in zelo majhnimi prostori (mediana 32 m², leto izgradnje 1980). Najvišje najemnine pisarn so pričakovano v centru mesta Ljubljana, kjer mediana znaša 12,7 EUR/m².

PRODAJNE CENE			2020	2021	2022
SLOVENIJA	Velikost vzorca		1.434	1.231	989
Mesečna najemnina	€/m ²	1. kvartil	6,3	6,6	7,4
		mediana	8,6	8,5	9,5
		3. kvartil	10,9	11,0	11,5
Površina	m ²	mediana	30	31	32
Leto zgraditve	leto	mediana	1980	1980	1980
LJUBLJANA	Velikost vzorca		650	570	425
Mesečna najemnina	€/m ²	1. kvartil	8,0	8,0	8,8
		mediana	9,9	9,6	10,0
		3. kvartil	12,1	12,0	13,0
Površina	m ²	mediana	34	37	40
Leto zgraditve	leto	mediana	1980	1980	1980
LJUBLJANA CENTER	Velikost vzorca		83	98	70
Mesečna najemnina	€/m ²	1. kvartil	9,0	9,2	9,2
		mediana	11,0	11,0	12,7
		3. kvartil	14,0	14,1	15,0
Površina	m ²	mediana	29	41	35
Leto zgraditve	leto	mediana	1870	1870	1886
MARIBOR	Velikost vzorca		93	79	137
Mesečna najemnina	€/m ²	1. kvartil	4,9	5,0	8,0*
		mediana	7,9	7,6	9,5*
		3. kvartil	10,0	10,0	9,5*
Površina	m ²	mediana	22	30	22
Leto zgraditve	leto	mediana	1977	1965	1960
OBALA	Velikost vzorca		100	82	80
Mesečna najemnina	€/m ²	1. kvartil	7,8	8,0	9,5
		mediana	10,0	9,5	11,2
		3. kvartil	10,9	10,3	15,0
Površina	m ²	mediana	30	32	30
Leto zgraditve	leto	mediana	1980	1979	1980

Mesečne najemnine in lastnosti oddanih pisarniških prostorov na trgu,
po izbranih analitičnih območjih za leta 2020 do 2022

V zadnjih letih je pri najemninah zaznaven manjši porast najemnin kot pri prodajnih cenah. Po izračunih po metodi SPAR so najemnine v Sloveniji v letu 2022 zrasle za 9,3 %, največja rast najemnin je zaznavna v Mariboru (20,8 % v letu 2022). Tudi na tem mestu je treba poudariti, da je število vzorca najemov majhno in so zato izračunane vrednosti manj zanesljive.

LETNA RAST NAJEMNIN	2021	2022
Slovenija	-1,0%	9,3%
Ljubljana	-3,1%	3,2%
Maribor	12,2%	20,8%
Obala	-4,0%	16,7%

Letna rast najemnin pisarniških prostorov po izbranih analitičnih območjih za leti 2021 in 2022

Poslovne nepremičnine se še naprej dražijo⁵

V 3. četrtnetju 2022 so se cene poslovnih nepremičnin zvišale že osmo zaporedno četrtnetje, in sicer za 1,8 %. Pisarniški prostori so se podražili, lokali pa pocenili.

Cene poslovnih nepremičnin, tj. pisarn in lokalov skupaj, so se zvišale že osmo zaporedno četrtnetje. V primerjavi s četrtnetjem prej so bile cene pisarn višje, cene lokalov pa so se znižale.

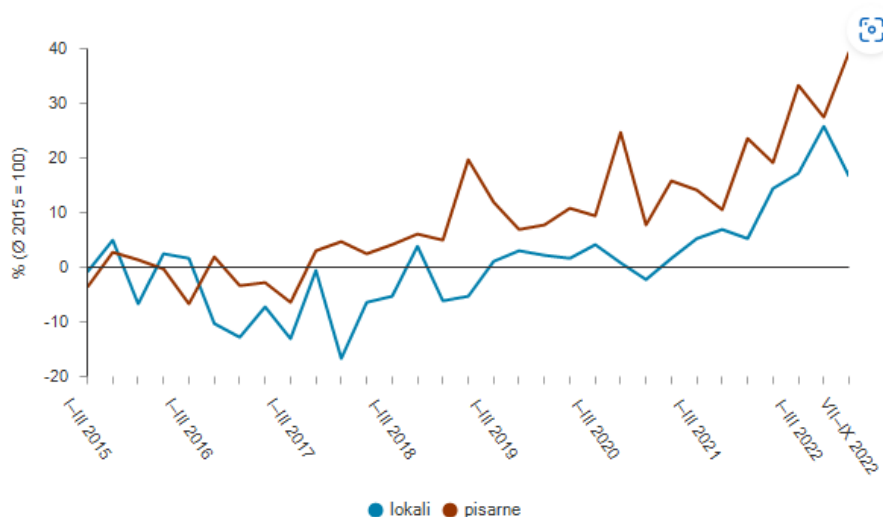
Cene pisarn nihajo izdatneje kot cene lokalov. Po znižanju v 2. četrtnetju (za 4,4 %) so se v 3. četrtnetju zvišale za 9,4 %. Četrtnetno število prodaj pisarn (101) je doseglo najnižjo raven v zadnjih dveh letih. Kljub tovrstnemu nihanju cene pisarn vse od leta 2017 stalno naraščajo.

Po drugi strani so se cene lokalov znižale, in sicer za 7,3 %; to je skoraj toliko, kolikor je znašala njihova rast v 2. četrtnetju letos (7,4 %). Cene lokalov so bile zato ob koncu 3. četrtnetja skoraj enake tistim s konca 1. četrtnetja letošnjega leta. Četrtnetno število prodaj lokalov (93) je bilo zelo majhno, podobno tistemu iz 1. četrtnetja 2020, ko se je pojavila epidemija covida-19.

V primerjavi z istim četrtnetjem lani so bile cene poslovnih nepremičnin v 3. četrtnetju prav tako višje. Pisarne so se podražile za 12,8 %, lokali pa za 10,6 %.

V primerjavi s povprečjem v letu 2015 so se cene pisarniških prostorov v 3. četrtnetju letos dvignile za 39,5 %, cene lokalov pa za 16,6 %.

Stopnje rasti cen poslovnih nepremičnin, Slovenija



Stopnje rasti cen poslovnih nepremičnin, Slovenija

	VII-IX 2022 Ø 2015	VII-IX 2022 VII-IX 2021	VII-IX 2022 IV-VI 2022	VII-IX 2022 X-XII 2021
1 Poslovne nepremičnine – skupaj	28,32	13,9	1,8	11,1
1.1 Lokali	16,58	10,6	-7,3	1,9
1.2 Pisarne	39,49	12,8	9,4	16,9

⁵ Indeksi cen poslovnih nepremičnin, 3. četrtnetje 2022 (stat.si)

Pregled nepremičninskega trga v Sloveniji

Pričakuje se, da se bo močna inflacija postopoma umirila

- Predvideva se, da bodo plače v letu 2023. rasle skladno z inflacijo
- V naslednjih dveh letih pričakujemo manjšo porabo in manjše povpraševanje
- Slovenija je obdržala investment grade credit rating od vseh treh večjih agencij



BDP rast – F2022.
6,2 %



Obseg transakcij poslovnih nepremičninami v letu 2022 (manjši od leta 2021, ko je obseg znašal €100 milijonov)

€50 milijonov



Letna inflacija 2022.
10,3 %



Povprečna neto plača (oktober 2022.)

€ 1.318



Stopnja brezposelnosti v upadanju (22./11.)
4,0 %



Število turistov v letu 2022.

15,6 milijona

Skupna kvadratura pisarniških prostorov
1,5 milijona m²

Povprečna stopnja nezasedenosti
3,0 %

Povprečna cena mesečnega najema za A razred
€14,0/m²

Donosnost 'prime' nepremičnin
7,00 %

Podatki za Ljubljano



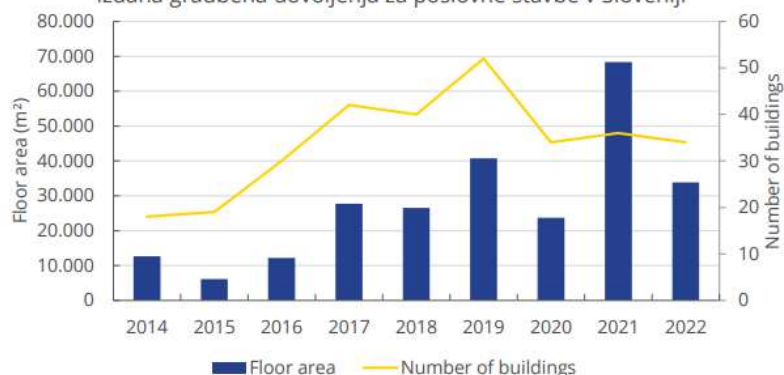
Market Overview

Trg pisarniških prostorov

Na trgu še vedno manjka novih, modernih kvadratnih metrov

- Povpraševanje je največje po razredu A
- Najpomembnejši projekti v razvoju so Palais Schellenburg, projekt Quadro, DCB Montana in Vilharia
- Veliko zanimanje vlagateljev in omejene priložnosti na trgu bi lahko **zmanjšalo rast donosa**
- 'Prime' najemnine se gibljejo med **€15** in **€18** na kvadratni meter

Izdana gradbena dovoljenja za poslovne stavbe v Sloveniji





Skupna kvadratura
sodobnih trgovskih
centrov
255.000 m²



Stopnja nezasedenosti
5,0 %



WAR (za m²)
€12,0 – €15,0



Donosnost 'prime'
nepremičnin
7,0 %

Podatki za Ljubljano

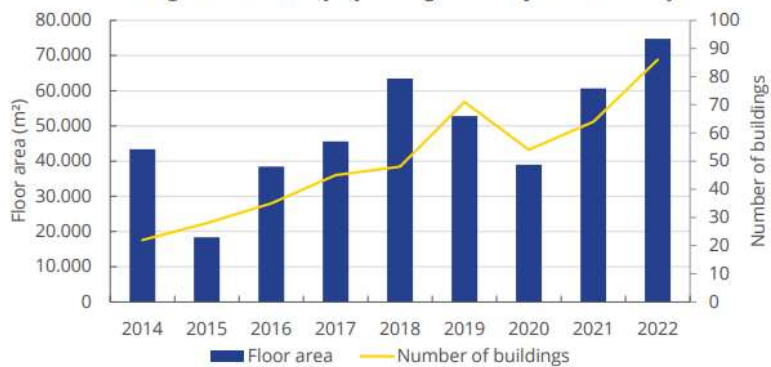


Market Overview Retail trg

Največje zanimanje investorjev se pričakuje za retail parke

- Cena najema v 'prime' nepremičninah se giblje med **€18 in €20** na kvadratni meter
- High-street najemnine so odvisne od **mikrolokacije** in se v povprečju gibljejo od €40 do €50 na kvadratni meter
- Največji projekt u pipeline-u je mixed-use development **Emonika** katerega retail del bo obsegal 24.500 m²

Izdana gradbena dovoljenja za trgovske objekte v Sloveniji



Avg. annual take-up, last 5Y
(Slo)
+260.000 m²



Stopnja nezasedenosti
<5 %



Najemnina v 'prime'
nepremičninah
€7,5 - €10,0/m²



Donosnost 'prime'
nepremičnin
6,50 %

Podatki za Ljubljano

Market Overview

Trg industrijskih in logističnih nepremičnin

Sektor se širi na sekundarne lokacije, kot sta Maribor in Sežana

- Največja projekta v razvoju sta logistični center od Go Asset-a v **Sežani** in logistični park **Brnik**, ki ga razvija podjetje Log Expert.
- Večina projektov v prihodnjem obdobju bo **built-to-suit**
- Pričakovati je, da bo veliko povpraševanje zaznamovalo tudi prihodnje obdobje

Izdana gradbena dovoljenja za industrijske objekte v Sloveniji



Colliers: Vrednost transakcij s poslovnimi nepremičninami lani nižja kot predlanskim⁷

V prvih treh četrtletjih je bilo za 50 milijonov evrov manj poslov kot v istem obdobju leta 2021, povpraševanje investitorjev vztraja, ponudbe je malo.

Nepremičninska družba **Colliers** je na začetku marca objavila analizo trga poslovnih nepremičnin v Sloveniji v prvih treh četrtinah leta 2022 in napovedi za 2023.

Čeprav je bilo v prvih treh četrtletjih lani s 50 milijoni evrov za polovico manj transakcij s poslovnimi nepremičninami kot v primerljivem prejšnjem obdobju, povpraševanje vztraja. Zlasti Ljubljana potrebuje več novih pisarniških prostorov in nakupovalnih središč. Logistični in industrijski centri so se začeli seliti na sekundarne lokacije zunaj Ljubljane. Kljub odprtju hotela Grand Plaza 5 je še dovolj zanimanja tujih hotelskih verig za vlaganja. In kljub številnim novim večstanovanjskim stavbam cene rabljenih stanovanj še vedno nesorazmerno malo odstopajo od cen novih, ki jih je še vedno premalo.

Za leto 2023 pričakujejo rast plač in znižanje inflacije ter vztrajno povpraševanje po kakovostnih poslovnih nepremičninah. Čeprav se gradi marsikaj, trenutni projekti v razvoju tudi letos ne bodo zadovoljili potreb končnih kupcev nepremičnin, povpraševanje investitorjev po novih projektih pa bo presehalo omejene tržne priložnosti.

"Vlagatelj v poslovne nepremičnine je dovolj, a Sloveniji manjka tržnih priložnosti za razvijalce projektov." Filip Vučagić, direktor družbe Colliers Slovenija

Premalo ponudbe, obseg poslov v letu 2022 je upadel

Filip Vučagić, direktor družbe Colliers Slovenija, je na tiskovni konferenci poudaril, da je podobno tudi na Hrvaškem. Na trgu ponudba ne zadovolji vse večjega povpraševanja domačih in tujih investitorjev.

V Sloveniji je bila skoraj polovica vseh transakcij s poslovnimi nepremičninami lani sklenjena na območju Ljubljane, kar kaže na to, da je trg še vedno centraliziran. "Kljub temu ne smemo zanemariti, da zanimanje za sekundarne lokacije narašča, predvsem za logistične objekte," poudarja Sanja Jandrić, svetovalka pri Colliersu. "Najaktivnejši slovenski vlagatelj v letu 2022 je bil domači sklad Alfi Re," pravijo v Colliersu.

Letos bo naporno, saj bodo investitorji tekmovali za vsako redko tržno priložnost. Najočitnejši na vseh segmentih nepremičninskega trga pa je trend ESG (Environmental, social, and corporate governance), ki bo v prihodnjih letih tudi prevladal.

Povprečna pisarna v Ljubljani je bila stara 45 let

Kljub 1,5 milijona kvadratnih metrov pisarniških prostorov v Ljubljani še vedno, tako kot leto prej, primanjkuje novih, sodobnejših poslovnih stavb, je poudarila Sanja Jandrić. Povprečna najemnina pisarniškega prostora razreda A (energijsko visoko učinkovit objekt v središču mesta z odlično prometno povezavo, sodobno hišno tehniko in pokritimi parkirnimi mesti) je bila lani 14 evrov za kvadratni meter oziroma od 15 do 18 evrov za najboljše lokacije. Letos se tovrstne najemnine že gibljejo med 19 in 23 evri za kvadratni meter na mesec, pa tudi višje. Seveda brez obratovalnih stroškov.

Sanja Jandrić, svetovalka v podjetju Colliers: "Povpraševanje po novih, sodobnih poslovnih nepremičninah se še ne umirja, kar je prepoznal tudi trg. Trenutno se gradi več velikih projektov."

⁷ Vir: https://nepremicnine.finance.si/9010806/Colliers-Vrednost-transakcij-s-poslovnimi-nepremicninami-lani-nizja-kot-predlanskim?src=XNASLZAD&utm_content=link_4&utm_medium=email&utm_campaign=top_gradb&utm_source=mid13671&f_tid=mkfMwsF9k879uKkxXAlIaQ

Večina pisarniških prostorov v gradnji je že razgrabljena

Povpraševanje po pisarniških prostorih je največje za površine v razredu A, kot najpomembnejše aktualne projekte v razvoju pa pri Colliersu navajajo poslovni kompleks Schellenburg, projekt Quadro, DCB Montano in Vilhario. A veliko zanimanje vlagateljev in omejene priložnosti na trgu bi lahko zmanjšali rast donosa, ki je bil za "prime" najeme v letu 2022 sedem odstotkov, opažajo v Colliersu.

Stopnja nezasedenosti pisarniških prostorov je nizka, v poprečju so na voljo le trije odstotki celotnega fonda. Zbrali smo še nekaj drugih podatkov o večjih novih projektih na področju poslovnih nepremičnin.

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

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

Kaj bo z obrestnimi merami in kako bodo vplivale na trg nepremičnin?⁸

Zagotovo niti za prodajalce niti za kupce ni najboljša niti novica izpred nekaj dni, ko je ECB znova dvignila obrestno mero (za 0,5 odstotke točke). Kaj to pomeni za trg nepremičnin v Sloveniji?" Gotovo lahko pričakujemo nadaljnjo rast obrestnih mer oziroma cen posojil, kar so napovedali tudi predstavniki ECB. To verjetno pomeni tudi previdnost kupcev in nadaljnji upad ali vsaj stagnacijo števila sklenjenih poslov. Na srednji rok bi ta gotovo vplivala tudi na cene nepremičnin, vendar pa se, kot rečeno, te spremembe pri nas dogajajo počasneje kot v tujini. Bi pa lahko na prihodnji razvoj dogodkov na nepremičninskem trgu vplivale tudi druge okoliščine (npr. uvedba nepremičninskega davka), o katerih pa v tem trenutku lahko zgolj ugibamo," je dodal Boštjan Udovič.

Seveda je treba še enkrat poudariti, da gre so zgoraj predstavljeni podatki nepopolni, saj v te evidence niso zajete nove nepremičnine. A glede na to, da je prodaja novih nepremičnin v Sloveniji že vrsto let velika težava, saj teh kronično primanjkuje, ne gre pričakovati, da bi se podatki GURS-a bistveno razlikovali od podatkov, vsaj kar se tiče padca prodaje ne.

⁸<https://www.zurnal24.si/pod-streho/zdaj-je-uradno-promet-je-strmoglavil-sledi-tudi-strmoglavljenje-cen-403304> - www.zurnal24.si

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

5.1 NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN

Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.⁹

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

Za to metodo je potrebno oceniti tekoče reprodukcijske stroške (oz. nadomestitvene stroške) novega objekta; od te vrednosti se odštejejo stroški za odpravo pomanjkljivosti (fizično, funkcionalno in ekonomsko zastaranje) ter se doda vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča. S formulo bi ga lahko na kratko izrazili kot:

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

Pri čemer so:

V = vrednost nepremičnine

VZ = vrednost zemljišča

VZU = vrednost nove zunanje ureditve

VO = nadomestitvena (ali reprodukcijska) vrednost novega objekta

IV = izguba vrednosti zaradi vseh vrst zastaranja

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

FiZ = fizična obraba in zastaranje

FuZ = funkcionalno zastaranje

EZ = gospodarsko (ekonomsko ali zunanje) zastaranje

Vrednost zemljišča: V skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti 2007 (PO1) in 2011 (MSOV 230) so za ocenjevanje zemljišč možne metode: metoda primerljivih prodaj, metoda razčlenitve gradnje, metoda razporejanja (alokacija), metoda izločevanja (ekstrakcija), metoda zemljiškega ostanka (zemljiški rezidual), metoda uglavničenja zemljiške rente (kapitalizacija).

Metoda direktne primerjave prodajnih cen podobnih zemljišč je temeljna metoda za ocenjevanje tržne vrednosti zemljišč, vse druge metode pa imajo omejeno možnost uporabe, tako da jih lahko uporabljamo kot dopolnilne ali pomožne metode v posameznih specifičnih primerih. Glede na tip nepremičnine, njeno velikost in kvaliteto podatkov s trga nepremičnin smo se odločili, da vrednost zemljišča ocenimo s pomočjo metode primerljivih prodaj.

Analiza transakcij s podobnimi nepremičninami: Pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin smo se osredotočili na transakcije z nepremičninami, ki so po lokaciji in svojem fizičnem stanju najbolj podobna obravnavani nepremičnini. Pri tem smo se oprli predvsem na javno objavljene podatke o prodaji (www.trgnepremicnin.si) in ponudbi

⁹ Tč.60 Okvirja MSOV

(www.nepremicnine.net) podobnih nepremičnin v obravnavanem okolju v minulem obdobju.

Analizirali smo prodajo stavbnih zemljišč v Mariboru od leta 2022 do datuma ocenjevanja (<http://aplikacije2.trgnepremicnin.si/RealEstate/>, 2023). Upoštevane so transakcije iz prosto-konkurenčnega trga, DDV ni upoštevan:

ID posla	Datum pog.	Vrsta zemljišča	KO	ZEM [m ²]	Cena [€]	Cena [€/m ²]
642017	05.02.2022	GradStavDelKom	Kamnica	808,00	80.000,00	99,01
644384	14.02.2022	GradStavDelKom	Krčevina	788,00	78.800,00	100,00
644773	14.02.2022	GradStavDelKom	Limbuš	496,00	50.000,00	100,81
645036	22.02.2022	GradStavDelKom	Zrkovci	923,00	83.070,00	90,00
646188	22.02.2022	GradStavDelKom	Pobrežje	366,00	47.000,00	128,42
650330	30.03.2022	GradStavKomOpr	Brestrnica	1.142,00	119.910,00	105,00
654261	01.04.2022	GradStavDelKom	Zrkovci	1.313,00	91.910,00	70,00
653301	19.04.2022	GradStavDelKom	Počehova	1.038,00	75.774,00	73,00
653273	22.04.2022	GradStavDelKom	Zrkovci	923,00	100.000,00	108,34
655194	20.05.2022	GradStavDelKom	Laznica	966,00	90.000,00	93,17
657634	26.05.2022	GradStavKomOpr	Pobrežje	486,00	55.000,00	113,17
662869	15.07.2022	GradStavDelKom	Limbuš	539,00	54.000,00	100,19
666056	12.08.2022	GradStavDelKom	Ruperče	614,00	34.800,00	56,68
668660	24.08.2022	GradStavDelKom	Razvanje	816,00	56.000,00	68,63
668929	25.08.2022	GradStavDelKom	Pobrežje	955,00	85.950,00	90,00
668915	31.08.2022	GradStavDelKom	Zrkovci	1.055,00	88.000,00	83,41
672852	28.09.2022	GradStavGradDov	Tabor	845,00	190.000,00	224,85
672572	29.09.2022	GradStavDelKom	Malečnik	913,00	45.000,00	49,29
673099	05.10.2022	GradStavKomOpr	Pobrežje	847,00	38.115,00	45,00
675491	05.10.2022	GradStavGradDov	Tabor	446,00	137.900,00	309,19
677993	08.10.2022	GradStavGradDov	Zg. Radvanje	496,00	50.000,00	100,81
676695	10.10.2022	GradStavDelKom	Limbuš	496,00	62.000,00	125,00
675640	17.10.2022	GradStavGradDov	Tezno	500,00	29.000,00	58,00
677195	07.11.2022	GradStavDelKom	Brezje	1.037,00	83.000,00	80,04
680513	18.11.2022	GradStavKomOpr	Pekre	751,00	100.000,00	133,16
680819	01.12.2022	GradStavGradDov	Pobrežje	470,00	42.000,00	89,36
680317	02.12.2022	GradStavGradDov	Pobrežje	1.218,00	131.000,00	107,55
683012	23.12.2022	GradStavDelKom	Brezje	1.037,00	85.000,00	81,97
738069	04.04.2023	GradStavDelKom	Studenci	495,00	66.000,00	133,33
739721	12.04.2023	GradStavDelKom	Studenci	500,00	99.960,00	199,92
740445	27.04.2023	GradStavDelKom	Brezje	2.902,33	290.233,33	100,00
741366	27.04.2023	GradStavDelKom	Brezje	2.918,33	291.833,33	100,00
741969	27.04.2023	GradStavDelKom	Brezje	2.305,00	296.056,33	128,44
752318	22.05.2023	GradStavDelKom	Dogoše	1.180,00	65.000,00	55,08
748056	05.06.2023	GradStavDelKom	Tezno	5.979,00	597.900,00	100,00
748249	06.06.2023	GradStavDelKom	Kamnica	1.014,81	60.000,00	59,12
748654	15.06.2023	GradStavDelKom	Pobrežje	1.303,00	90.000,00	69,07
749282	14.07.2023	GradStavDelKom	Kamnica	404,00	110.000,00	272,28
750225	24.07.2023	GradStavGradDov	Dobrava	1.075,00	75.250,00	70,00
751669	11.08.2023	GradStavDelKom	Pekre	603,00	92.800,00	153,90
Ponderirano povprečje:				1.074,09	107.956,55	108,13

Povprečna prodajna cena izbranih stavbnih zemljišč v ožji in širši okolici, povprečne površine ca 1.074 m², znaša ca 108 €/m².

Ponudba stavbnih zemljišč v ožji okolici obravnavane: pri pregledu nepremičninskega ponudbenega trga smo na spletni strani nepremicnine.net zasledili, da je v ponudbi 127 gradbenih zemljišč, katerih povprečna ponudbena cena znaša 102,56 €/m² (upoštevajoč robne pogoje - lokacija: Maribor, površina od 300 do 3.000 m²).

Povprečna cena najdenih oglasov: 102,56 EUR/m²

Rezultati iskanja nepremičnin: Posest, Zazidljiva,
Prodaja Maribor. Dodatno filtriranje rezultatov iskanja:
velikost od 300,00 do 3 000,00 m².

Nadalje podrobneje navajamo nekaj ponudb, ki se nahajajo bližje ocenjevani nepremičnini:

Ponudba 1: ref. št.: 6636924 (122,66 €/m²)



Prodaja: Posest, Zazidljiva

NOVO

TEZNO

2.935 m², zazidljiva, Zazidljivo zemljišče - investicija, prodamo.

Cena: 360.000,00 EUR

🏠 2.935,00 m²

360.000,00 €

RE/MAX Avenija, Nepremičnine Maribor d.o.o.



Ponudba 2: ref. št.: 6593827 (120,00 €/m²)



Prodaja: Posest, Zazidljiva

TEZNO

4.006 m², zazidljiva, stavbno zemljišče tezno maribor prodamo,
prodamo. Cena: 480.720,00 EUR

🏠 4.006,00 m²

480.720,00 €

RE/MAX Avenija, Nepremičnine Maribor d.o.o.



Primerljivi oglasi

TIP	VELIKOST	LOKACIJA	CENA	CENA NA M2	LETO GRADNJE	ČAS OGLAŠEVANJA	DATUM OBJAVE
Zazidljiva	3.455.00 m ²	Tezno	207.300 €	60 €		37 mesecev	11.03.2020
None	2.484.00 m ²	Podravska, Maribor, Tezno	600.000 €	242 €		11 mesecev	05.03.2022
Zazidljiva	4.140.00 m ²	Tezno	350.000 €	85 €		20 mesecev	21.04.2021
Za investicijo	664.00 m ³	Tezno	69.900 €	105 €		23 mesecev	21.04.2021
None	None	Podravska, Maribor, Tezno	529.000 €	None		9 mesecev	28.05.2022

Povprečna cena: 84.022 €

Povprečna cena na m²: 123 €

Prilagoditveni postopek: na vrednost nepremičnin¹⁰ vplivajo predvsem lokacija, velikost in stanje/starost posamezne nepremičnine, ostali vplivi so v glavnem zanemarljivi.

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

Glede na lokacijo ter zasnovo nepremičnine izberemo najbolj primerljive, kot prikazano spodaj:

Nepremičnina 1	Nepremičnina 2	Nepremičnina 3
		
Vir: Arvio	Vir: Arvio	Vir: Nepremičnine.net

Prilagoditvena tabela:

Stavbno zemljišče - Sklop 1	nepremičnina 1		nepremičnina 2		nepremičnina 3		Ocenjevana
	748056	pril.	680317	pril.	6636924	pril.	
lokacija (k.o.)	Tezno		Pobrežje		Tezno		Tezno
cena €/m ²	100,00		107,55		122,66		
obseg neprem. pravic	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice	0%	vse pravice
prodajni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%	tržni
vrsta transakcije	prodaja	0%	prodaja	0%	ponudba	-10%	
datum transakcije	05.06.2023	0%	02.12.2022	0%			
vmesna prilagoditev	100,00		107,55		110,39		
lokacija	slabša	3%	slabša	7%	slabša	3%	
velikost zem. (m ²)	5.979,00	10%	1.218,00	0%	2.935,00	4%	1.696,00
konfiguracija terena	podobno	0%	podobno	0%	podobno	0%	ravno
namembnost	stavbno /območja stanovanj	-15%	stavbno /območja stanovanj	-15%	podobno	0%	stavbno/v naravi dopolnilne dejavnosti, poslovna raba
komunalna opremljenost in urejenost	v bližini/travnik	0%	v bližini/travnik	0%	urejeno in asfaltirano	-15%	ocenimo ločeno
končna prilagoditev		-2%		-8%		-8%	
indikacija vrednosti	98,00		98,95		101,56		
ponder	33%		33%		33%		100%
ocena vrednosti (€/m²)	32,67		32,98		33,85		99,50

Razlaga prilagoditev¹¹:

¹⁰ Povzeto po doktorski disertaciji »Vpliv dejavnikov nepremičninskega trga na tržno vrednost nepremičnin«, dr. Ksenija Golob, 2016;

¹¹ Prilagoditve cen se opravi, kot se razlike odražajo v cenah na trgu. V tej analizi so opravljene prilagoditve, kot jih opaža avtor in so deloma subjektivne.

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

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

Vrsta transakcije: pri analizi uporabimo dejanske prodaje, zato prilagoditev ne opravimo. Pri ponudbi ocenjujemo razmerje med dejansko ponudbeno ceno in prodajno ceno na podlagi lastnih analiz, razgovor z nepremičninskimi posredniki (glede na lokacijo, namembnosti in razpoložljive podatke).

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

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

Velikost zemljišča: Izvedli smo prilagoditev glede na razliko med predmetnim pripadajočim zemljiščem in zemljiščem primerljivih transakcij: opravili smo korekcijo vrednosti primerjalnega zemljišča na površino obravnavanega zemljišča, pri čemer smo upoštevali povprečno vrednost zemljišč na podlagi zbirke vrednotenja nepremičnin – zemljišča za gradnjo. Izhajamo pa iz dejstva, da so manjša zemljišča dražja kot večja zemljišča.

Namembnost: Višino prilagoditve smo določili na podlagi projekcije analiziranja podatkov med zemljišči namenjenih za stanovanjsko in poslovno gradnjo. Razlika v ceni znaša 10-25%, kar smiselno upoštevamo pri izvedbi prilagoditev.

Konfiguracija terena/komunalna opremljenost: prilagoditev ocenimo z izkustvenimi subjektivnimi merili na podlagi razpoložljivih podatkov o primerljivih nepremičninah (zemljiški kataster, google maps) ter razgovora z nepremičninskimi posredniki.

Ponder: preučili smo izbrane transakcije in zaključili, da so le-te enako kvalitetne (podobno primerljive), zato vsem pripišemo enako težo.

Na podlagi podatkov s podobnimi nepremičninami in na njih opravljenih prilagoditvah vrednost obravnavanega stavbnega zemljišča Sklop 1 ocenjujemo v višini **100,00 €/m²** (zaokr.) oz. skupaj **170.000,00 €** (zaokr.) ($1.696,00 \text{ m}^2 * 100,00 \text{ €/m}^2$).

Pri izvedbi prilagoditev za zemljišče Sklop 2, upoštevamo pribitek glede na namensko rabo zemljišča in sicer v celoti stanovanjska raba, na podlagi analiziranja podatkov, preračunano v višini (+25%). Dodatno prilagoditve za velikost ne opravimo, ker je možno obravnavano zemljišče prodati v dveh delih. Predmetno stavbno zemljišče, po razpoložljivih podatkih in na njih opravljenih prilagoditvah, tako ocenjujemo v višini **125 €/m²** (zaokr.) oz. skupaj **481.000,00 €** (zaokr.) ($3.846,00 \text{ m}^2 * 125,00 \text{ €/m}^2$).

Vrednost zunanje ureditve ocenimo tako, da od nadomestne vrednosti za nove elemente zunanje ureditve odštejemo fizično zastaranost le-teh.

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

V obravnavanem primeru smo se odločili, da bomo uporabiti metodo nadomestitvene vrednosti. Ekonomsko dobo dolgotrajnih komponent (gradbena dela) ocenjujemo na 40 let, kratkotrajnih (inštalacije, obrtniška dela) na 18 let. Stroške izgradnje obravnavanega objekta smo preverili v literaturi BKI in po podatkih investitorja. Za podobne poslovne objekte znaša med 600 €/m² in 800 €/m², povprečno 700 €/m², kar upoštevamo pri oceni vrednosti.

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

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

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

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

Pri čemer so:

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

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

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

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

Gospodarsko zastaranje, glede na ocenjeno vrednost po načinu tržnih primerjav (razlika v odstopanju vrednosti NTP; NVN brez gosp. zastaranja) ne ocenjujemo.

Rekapitulacija: V sklopu ocene vrednosti s pomočjo nabavnovrednostnega načina smo najprej ocenili nadomestitvene stroške za novi objekt, katerim smo odšteli stroške

posameznega zastaranja (fizičnega in funkcionalnega). Temu smo dodali še vrednost stavbnega zemljišča in zunanje ureditve ter odšteli gospodarsko zastaranje.

Izračun:

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN	
vrednost zemljišča - Sklop 1	169.600,00 €
vrednost zemljišča - Sklop 2	480.750,00 €
vrednost novega objekta	123.900,00 €
vrednost zunanje ureditve	117.565,43 €
fizično zastaranje objekta	35.138,46 €
funkcionalno zastaranje	0,00 €
vrednost objekta	88.761,54 €
gospodarsko zastaranje	0%
gospodarsko zastaranje	0,00 €
Vrednost - zaokroženo - Skupaj	857.000,00 €
od tega vrednost Sklop 1:	376.000,00 €
od tega vrednost Sklop 2:	481.000,00 €

6 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Predmet vrednotenja so pravice na nepremičnini, ki v naravi predstavlja vrednost pravic na nepremičnini, ki v naravi predstavlja bencinski servis - polnilnico CNG, na naslovu Zagrebška cesta 71, 2000 Maribor, ID znak parcela 680 558/3 in parcela 680 650/6 (sklop 1), in stavbno zemljišče parcela št. 558/4, k.o 680 Tezno, ID znak parcela 680 558/4 (sklop 2)

Namen cenitve je določitev primerne **tržne vrednosti** za potrebe nadaljnjih poslovnih odločitev naročnika, potrebe prodaje, v skladu z Mednarodnimi načini uporabe ocenjevanja vrednosti (MSOV 400), po mednarodnim standardih ocenjevanja vrednosti (MSOV, veljajo od januarja 31. januarja 2022, v nadaljevanju MSOV).

Ocena vrednosti je prav tako opravljena v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 86/10, 75/12, 47/13-zdu-1G, 90/14-ZDU-11, 14/15-ZUUJFO, 76/15, 11/18 in 79/18, v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16 in 31/18). Ocenjena vrednost je skladno z Zakonom in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti definirana kot vrednost, ki je ocenjena v skladu z vsakokratnimi veljavnimi mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti.

Pri oceni vrednosti smo preverili primernost uporabe vseh treh načinov k oceni vrednosti lastninskih pravic (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). Glede na namen ocene vrednosti ter pridobljenih podatkov na trgu nepremičnin smo se odločili, da pri oceni tržne vrednosti nepremičnin uporabimo nabavnovrednostni način.

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

857.000,00 €

od tega:

vrednost parc. št. 558/3 in 650/6 = 376.000,00 €

vrednost parc. št. 558/4 = 481.000,00 €



7 SEZNAM VIROV

- Appraisal Institute. 2013. The Appraisal of Real Estate. Chichago: Appraisal Institute 14th Edition.
- Betts Richard M. in Silas J. Ely, 2008. Basic Real Estate Appraisal. New York: South-Western Educational Publishing, 7th Edition.
- Holzner Peter in Ulrich Renner. 2005. *Ermittlung des Verkehrwertes von Grundstuecken und des Wertes baulicher Anlagen*. Isernhagen: TOV, 29 izdaja.
- International Valuation Standards Committee. 2021. *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljajo od 31. januarja 2022*. London: IVSC.
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti, 2012. Ljubljana: Slovenski inštitut za Revizijo.
- Pšunder, Igor in Milan, Torkar, 2007. Vrednost nepremičninskih pravic. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti, 2018. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Vrenčur R., Pšunder I., 2012. Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Statistični urad RS, <http://www.stat.si/>
- Geodetska uprava RS, <http://prostor.gov.si>
- Trgoskop, <http://aplikacije.trgnepremicnin.si>
- Spletni geografski informacijski sistem iObčina, <http://www.iobcina.si>
- Zemljiška knjiga, <http://portal.sodisce.si>
- Nepremicnine.net, <http://www.nepremicnine.net>
- Urad za makroekonomske analize in razvoj, <http://www.umar.gov.si>
- Wikipedija, <http://sl.wikipedia.org>

8 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

8.1 IZJAVA SKLADNO S SPS-2

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

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

8.2 IZJAVA SKLADNO Z MSOV

Ocena vrednosti je izvedena v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV veljajo od 31. januarja 2022) ter s splošnimi standardi 101, 102, 103, 104 in 105, ki opredeljujejo obseg dela, raziskave in skladnost, poročanje, podlage vrednosti ter načine in metode ocenjevanja vrednosti, ter predvsem v skladu z MSOV 400 *Pravice na nepremičninah*. V predmetnem primeru ni odstopanj, ki bi vplivala na naravo opravljenih postopkov, uporabljenih predpostavk in na sklepe ocenjevanja vrednosti. Razkriti so elementi ocenjevanja za potrebe primerljivosti, ustreznosti in verodostojnosti.

POOBLAŠČENI OCENJEVALEC
VREDNOSTI NEPREMIČNIN
Tadej Čaks, mag. prav. in manag. neprem.

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana

Telefon: 01 568 55 54

Številka: DON-P-1/23-602

Datum: 23. 1. 2023

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21, odslej ZRev-2) in 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 12/2019) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 23. 1. 2023 izdal

ODLOČBO.

TADEJU ČAKSU, rojenemu 9. oktobra 1980 v Mariboru, stanujočemu v Mariboru, Žoherjeva ulica 22,

se do vključno 23. 2. 2026 podaljša

VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Tadej Čaks je 5. 1. 2023 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Tadej Čaks izpolnjuje pogoje iz 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 23. 2. 2026, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje po. daljšal, če bo Tadej Čaks opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

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

Taksa po tarifni številki 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 12. 1. 2023.

Postopek vodila:

Barbara Prefec

Vročeno:

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

Dr. Samo Javornik
Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo

SLOVENSKI INŠTITUT
ZA REVIZIJO
Ljubljana, Dunajska cesta 106

PRILOGE

ZK izpiski Lokacijska informacija



R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 22.10.2023 - 8:53:39

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 680 558/3
katastrska občina 680 TEZNO **parcela** 558/3 (ID 6351037)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 16579724
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5883369000
firma / naziv: MESTNA OBČINA MARIBOR
naslov: Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11246125	04.12.2009 09:00:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
16392424	29.04.2014 11:17:08	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11246125
čas začetka učinkovanja 04.12.2009 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 680 TEZNO **parcela** 558/3 (ID 6351037)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 11.11.2009, opr. št. 465-12/208932-TŠse vknjiži služnostna pravica položitve in vzdrževanja električnega kabla v obsegu 70 metrov ob vzhodnem robu dela zemljišča in sicer po trasi iz situacije komunalnih priključkov PGD, št. 2605-167-2009
imetnik:
1. matična številka: 5231698000
firma / naziv: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
naslov: Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor
zveza - ID osnovnega položaja: 16579724
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe	16392424
čas začetka učinkovanja	29.04.2014 11:17:08
vrsta pravice / zaznambe	415 - vknjižena neprava stvarna služnost



glavna nepremičnina: katastrska občina 680 TEZNO parcela 558/3 (ID 6351037)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o služnosti priključka CNG MB ZAGREBŠKA, merilnega mesta in služnosti dostopne poti z dne 25.04.2014 se vknjiži služnostna pravica:

- zgraditve, vzdrževanja, obratovanja in nadzora merilnega mesta in omarice z opremo za prenos podatkov,
- dostopne poti za hojo in vožnjo z osebnimi vozili po delu parcele,
kot je razvidno iz Geodetskega načrta št. GEOPLUS2014071.

imetnik:

1. matična številka: 1954288000
firma / naziv: PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o.
naslov: Cesta Ljubljanske brigade 011B, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

16579724

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 22.10.2023 - 11:27:34

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 680 558/4
katastrska občina 680 TEZNO **parcela** 558/4 (ID 6351036)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 16579723
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5883369000
firma / naziv: MESTNA OBČINA MARIBOR
naslov: Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
11246125	04.12.2009 09:00:00	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
16392424	29.04.2014 11:17:08	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
21977661	05.07.2021 08:07:56	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11246125
čas začetka učinkovanja 04.12.2009 09:00:00
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 680 TEZNO **parcela** 558/3 (ID 6351037)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 11.11.2009, opr. št. 465-12/208932-TŠse vknjiži služnostna pravica položitve in vzdrževanja električnega kabla v obsegu 70 metrov ob vzhodnem robu dela zemljišča in sicer po trasi iz situacije komunalnih priključkov PGD, št. 2605-167-2009
imetnik:
1. matična številka: 5231698000
firma / naziv: ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
naslov: Vetrinjska ulica 002, 2000 Maribor
zveza - ID osnovnega položaja:
16579723
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 16392424
čas začetka učinkovanja 29.04.2014 11:17:08



vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 680 TEZNO parcela 558/3 (ID 6351037)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o služnosti priključka CNG MB ZAGREBŠKA, merilnega mesta in služnosti dostopne poti z dne 25.04.2014 se vknjiži služnostna pravica:

- zgraditve, vzdrževanja, obratovanja in nadzora merilnega mesta in omarice z opremo za prenos podatkov,
- dostopne poti za hojo in vožnjo z osebnimi vozili po delu parcele,

kot je razvidno iz Geodetskega načrta št. GEOPLUS2014071.

imetnik:

1. matična številka: 1954288000
firma / naziv: PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o.
naslov: Cesta Ljubljanske brigade 011B, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

16579723

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 21977661

čas začetka učinkovanja 05.07.2021 08:07:56

vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost

glavna nepremičnina: katastrska občina 680 TEZNO parcela 2763 (ID 2971323)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 62748 z dne 19.3.2021 se na nepremičninah ustanovi in vknjiži služnostna pravica, ki obsega naslednja upravičenja: graditev elektronskega komunikacijskega omrežja, postavitve in obratovanje elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture v skupni dolžini 3545,5 m, graditev 31 kablinskih jaškov, dostop do elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega obratovanja in vzdrževanja, komunikacijskega omrežja, v korist služnostnega upravičenca

imetnik:

1. matična številka: 5014018000
firma / naziv: TELEKOM SLOVENIJE, d.d.
naslov: Cigaletova ulica 015, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

16579723

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



**R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 22.10.2023 - 11:29:22

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 680 650/6
katastrska občina 680 TEZNO **parcela** 650/6 (ID 6351028)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 16579707
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5883369000
firma / naziv: MESTNA OBČINA MARIBOR
naslov: Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
16382769	29.04.2014 11:14:43	415 - vknjižena nepravna stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 16382769
čas začetka učinkovanja 29.04.2014 11:14:43
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 680 TEZNO **parcela** 650/5 (ID 6351029)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o služnosti priključka CNG MB ZAGREBŠKA, merilnega mesta in služnosti dostopne poti z dne 25.04.2014 se vknjiži služnostna pravica:
- zgraditve, vzdrževanja, obratovanja in nadzora novozgrajenega odcepnega sklopa in katodne zaščite,
- dostopne poti za hojo in vožnjo z osebnimi vozili po delu parcele,
kot je razvidno iz Geodetskega načrta št. GEOPLUS2014071.
imetnik:
1. matična številka: 1954288000
firma / naziv: PLINOVODI, Družba za upravljanje s prenosnim sistemom, d.o.o.
naslov: Cesta Ljubljanske brigade 011B, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja: 16579707
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalno, promet in prostor
Sektor za urejanje prostora



Številka vloge: 3514-2281/2023-2
Datum: 09.11.2023

SLUŽBA ZA PRAVNE ZADEVE
ULICA HEROJA STANETA 1
2000 MARIBOR

LOKACIJSKA INFORMACIJA z razširjenimi podatki

1. ZEMLJIŠKE PARCELE

Zap. št.	Številka KO	Ime KO	Številka parcele	Površina parcele (m ²)
1	680	TEZNO	558/4	3846

Pojasnilo k točki 1.: Navedeni so podatki na podlagi zahteve vlagatelja.

Opomba: Kadar je v nadaljevanju namesto podatka naveden znak poševnica (/) pomeni, da podatek ne obstaja.

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Številka KO	Številka parcele	Osnovna namenska raba	Delež (%)
680	558/4	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	100,0

- po PUP

Številka KO	Številka parcele	Podrobna namenska raba	Delež (%)
680	558/4	površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti	100,0

Pojasnilo k točki 2.: Podrobnejša namenska raba se navaja le, v kolikor je v prostorskih aktih določena.

3. PROSTORSKI AKTI

3.1. Veljavni prostorski akti

Ime akta	Številka parcele
Prostorske sestavine planskih aktov občine	
Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (Medobčinski uradni vestnik, št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 - popr., 17/10 in Uradni list RS, št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, Medobčinski uradni vestnik, št. 26/12 - sklep)	558/4
Prostorski izvedbeni akti (PIA)	
Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 - popr., 9/17 - popr, 1/18, 9/18 - obv. razl., 24/20 - obv. razl.)	558/4

3.2. Prostorski akti v pripravi

Ime akta	Stopnja	Številka parcele
Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/06), Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 22/07, 32/10, 15/13, 20/17)	Predlog	558/4

4. ZAČASNI UKREPI

Začasni ukrepi **ne obstajajo**.

5. PREDKUPNA PRAVICA

5.1. Občine

Parcele se nahajajo v katastrski občini: 680 TEZNO

Številka parcele	Opis:	Odlok:	Delež (%):
558/4	območje za izgradnjo objektov za potrebe kulture, izobraževanja in drugih objektov družbenega standarda ter območja s prepletanjem različnih vrst posegov v javno korist	Odlok o spremembah Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 1/04, 28/05, 17/06, 28/06, 11/08, 30/21)	100,0

5.2. Države

Predkupna pravica države **ne obstaja**.

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

6.1 Razvojna stopnja nepozidanega stavbnega zemljišča

Mestna občina Maribor nima določenih razvojnih stopenj stavbnih zemljišč.

6.2 Območje plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Mestna občina Maribor nima določene pravne podlage za zaračunavanje takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Mestna občina Maribor nima določenih območij, na katerih je potrebno soglasje za spreminjanje meje parcele.

8. PRAVNI REŽIMI

Opozorilo: podatki pod to točko se navajajo do vzpostavitve zbirke pravnih režimov

Opomba: Podatki o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih so informativni.

Parcele se nahajajo v katastrski občini: 680 TEZNO

Številka parcele	Vrsta varovanega območja	Ime varovanega območja	Predpis	Objava	Delež (%)
558/4	/	/	/	/	/

9. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE INFORMACIJE

- Priloga 1. Kartografska dokumentacija k planu z legendo;
- Priloga 2. Podrobna namenska raba zemljišča z legendo;

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Prostorski akti Mestne občine Maribor so dostopni na Pregled objav prostorskih aktov | ISLS Javne obravnave (<https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-objave/>).

V kolikor posamični prostorski akt ni objavljen, se lokacijski informaciji prilaga neuradno prečiščeno besedilo odloka.

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Na podlagi 23. člena Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS, št. 106/10-UPB5, 14/15-ZUUJFO, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20 - ZFRO) je stranka oproščena plačila takse.

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravil/a:
Silvester GRUM
referent

Maja REICHENBERG HERIČKO, udia
Vodja sektorja

Poslano:

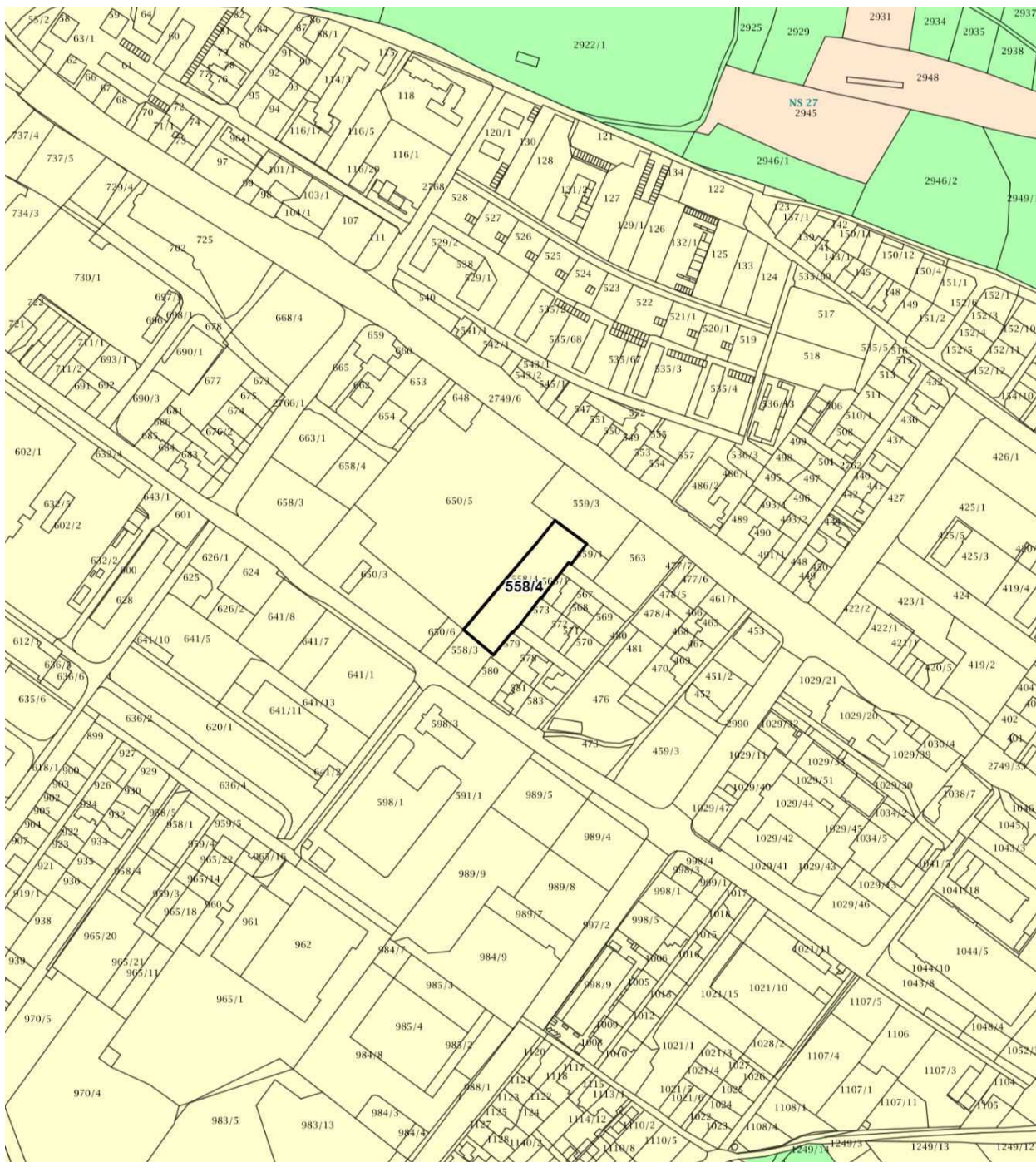
- SLUŽBA ZA PRAVNE ZADEVE, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR
- sara.mursec@maribor.si

Številka: 3514-2281/2023-2
Datum: 09.11.2023

Priloga 1

Naziv prostorskega akta: Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (Medobčinski uradni vestnik, št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 - popr., 17/10 in Uradni list RS, št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, Medobčinski uradni vestnik, št. 26/12 - sklep)

Naziv grafičnega lista: Kartografska dokumentacija k planu



MERILO = 1:5000






Kopija je vsebinsko enaka originalu!

DOLGOROČNI PLAN OBČINE MARIBOR ZA OBDOBJE 1986-2000 IN DRUŽBENI PLAN MESTA MARIBOR ZA OBDOBJE 1986-1990
PROSTORSKE SESTAVINE ZA OBMOČJE MESTNE OBČINE MARIBOR

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU - integralni in prečiščeni prikaz

LEGENDA

	OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
	najboljša kmetijska zemljišča *
	druga kmetijska zemljišča
	OBMOČJA GOZDOV
	MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA ZA POSELITEV (meja ureditvenega območja naselja (UON) **: meja ureditvenega območja za turizem, šport in rekreacijo **: meja ureditvenega območja počitniških hiš **: meja ureditvenega območja za sanacijo razpršene gradnje (GRUČA))
	STAVBNA ZEMLJIŠČA IZVEN UREDITVENIH OBMOČIJ ZA POSELITEV
	STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU PROMETNE INFRASTRUKTURE
	OC STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU ZA ČIŠČENJE VODA
	OOV OBMOČJE ZA ODLAGANJE NEVARNIH ODPADKOV **
	OON OBMOČJE ZA ODLAGANJE NEVARNIH ODPADKOV **
	VI OBMOČJE VODNE INFRASTRUKTURE
	OBMOČJA POVRŠINSKIH VODA IZVEN UON MARIBOR
	OBMOČJA ZEMLJIŠČ S POSEBNIMI NARAVNIMI RAZMERAMI (prodišča, sipine, skalovje, opustele terase, nekatera smučišča ipd.)
	NAMENSKA RABA PROSTORA ZNOTRAJ UREDITVENIH OBMOČIJ ZA POSELITEV
	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja
	stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo
	SP stavbna zemljišča v območju počitniških hiš
	stavbna zemljišča v ureditvenem območju za sanacijo razpršene gradnje - območju eno in dvostanovanjskih stavb
	površine za šport in rekreacijo znotraj UON - golf igrišče
	območja najboljših kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve *
	območja drugih kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve
	območja gozdnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve
	območja vodnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevam poselitve
	ILZ OBMOČJA SMUČIŠČ IN ŽIČNIŠKIH NAPRAV
	VODOVARSTVENO OBMOČJE **
	0. območja zajetij
	I. najozžja vodovarstvena območja
	II. ožja vodovarstvena območja
	III. širše vodovarstveno območje
	NARAVNE ZNAMENITOSTI
	132 zaporedna številka naravne znamenitosti iz odloka o razglasitvi
	(7913) evidenčna številka pomembnejše naravne znamenitosti
	KP krajinski park - pomembnejša naravna znamenitost *
	NR naravni rezervat **
	NS naravni spomenik - pomembnejša naravna znamenitost * ali naravni spomenik **

	NEPREMIČNI KULTURNI IN ZGODOVINSKI SPOMENIKI
	11 zaporedna številka nepremičnega kulturnega ali zgodovinskega spomenika iz odloka o razglasitvi
	(424) evidenčna številka pomembnejšega kulturnega spomenika
	LAO arheološko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali arheološko območje **
	LAS arheološki spomenik **
	LES etnološki spomenik **
	LNO naselbinsko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali naselbinsko območje **
	LSON spomenik oblikovane narave - pomembnejši kulturni spomenik * ali spomenik oblikovane narave *
	LTS tehniški spomenik - pomembnejši kulturni spomenik *
	LUZS umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik **
	LZO zgodovinsko območje **
	LZS zgodovinski spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali zgodovinski spomenik **
	GKL GOZDOVI S POSEBNIM NAMENOM, OBMOČJA RAZGLAŠANJA GOZDOV S POSEBNIM NAMENOM gozdovi s posebnim namenom lokalnega pomena - raziskovalna funkcija **
	GP1 ožje območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **
	GP2 širše območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **
	LR OBMOČJA ZA RAZISKOVANJE MINERALNIH SUROVIN - nahajališče kama
	VAROVALNI PASOVI IN OSI POMEMBNEJŠIH INFRASTRUKTURNIH VODOV, OBJEKTOV IN NAPRAV
	ILP ožji varovalni pas obstoječega ali načrtovanega magistralnega plinovoda
	os obstoječega ali načrtovanega magistralnega tranzitnega plinovoda ali os obstoječega magistralnega razdelilnega plinovoda
	DV 110 kV os obstoječega 110 kV ali 380 kV daljnovoda
	DV 35 kV os obstoječega 35 kV daljnovoda ali os predvidenega 110 kV daljnovoda - trasa v proučevanju
	DV 110 kV os in pripadajoči varovalni pas načrtovanega 110 kV kablovoda
	ILE os obstoječe ceste, ki bo rekonstruirana, ali os načrtovane ceste
	os obstoječe ali načrtovane smučarske naprave (obstoječe gondole, obstoječe ali načrtovane sedežnice, obstoječe vlečnice)
	IL001 300 m vplivni pas območja za odlaganje nevarnih odpadkov
	IL002 600 m vplivni pas območja za odlaganje nevarnih odpadkov
	IL003 odlagalnišče komunalnih odpadkov Pobrežje - opuščeno
	ILZK rezervat pokopališča Dobrava
	RAZVANJE MEJA DRŽAVE
	AVSTRIJA ME SESEDNJE DRŽAVE
	MEJA OBČINE
	OBČINA RUŠE ME SESEDNJE OBČINE
	MEJA KATASTRSKE OBČINE (usklajena s potekom parcelnih meja na robu katastrske občine)
	MEJA KATASTRSKE OBČINE

* obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Republike Slovenije
** obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Mestne občine Maribor

Za nekatera območja in objekte varovani in omejevanje so podatki prevzeti iz: Odloka o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Občini Maribor (MUV, št. 4/80), Odloka o območju, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom in o njihovi zaščiti (MUV, št. 6/83), Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUV, št. 5/92), Odloka o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju Občine Maribor (MUV, št. 17/92) in Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrane in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007)

PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:

MERILO 1 : 5000
VRSTA GEODETSKE PODLAGE: uradno uporabljani digitalni katastrski načrt (DKN) v izvornih merilih 1:500, 1:1000 ali 1:2880
© Geodetska uprava RS
KATASTRSKO STANJE NA GEODETSKI PODLAGI: 9. julij 2007

PODATKI O VSEBINI PLANSKEGA AKTA:

Kartografska dokumentacija k planu vsega integralne in prečiščene prikaze prostorskih odločitev, objavljenih v MUV, št. 1/86, 12/86, 16/87 in popravek 13/87, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93 in popravek 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/2000, 2/2001, 23/2002, 28/2002, 19/2004 in 25/2004, v Uradnem listu Republike Slovenije, št. 68/2002, 134/2003 (odl. US: U-I-239/01-21), 72/2004, 73/2005, 9/2007, 27/2007 in 36/2007.

PODATKI O SPREJEMU INTEGRALNEGA IN PREČIŠČENEGA PRIKAZA:



SPREJETO NA MESTNEM SVETU MESTNE OBČINE MARIBOR DNE 7. APRILA 2008
OBJAVLJENO V MUV, ŠT. 8 Z DNE 15. APRILA 2008
ŽUPAN MESTNE OBČINE MARIBOR FRANČ KANGLER

PODATKI O IZDELOVALCU:

ŠTEVILKA NALOGE: 6050
LETO IZDELAVE: 2008
IZDELAL: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

LEGENDA H KARTAM ŠT. 3 IN 4


OBMOČJE UREJANJA S PUP:

-  meja območja PUP
-  območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta





NAMENSKA RABA POVRŠIN:

-  C - površine za centralne dejavnosti
-  G - gozd
-  K - kmetijske površine
-  KE - površine za komunalo in energetiko
-  KISZ - površine za kulturo, izobraževanje, socialo in zdravstvo
-  OB - površine izključne rabe za potrebe obrambe
-  P - površine za proizvodnjo in skladiščenje
-  PR - površine za promet
-  PRV - večje površine za promet
-  S - površine za stanovanja
-  Š. - površine za šport
-  SD - površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti
-  V - vodne površine
-  Z - zelene površine:
 -  gozd na stavbnih zemljiščih
 -  kmetijske površine na stavbnih zemljiščih
 -  park
 -  parkovni gozdovi
 -  parkovne ureditve trgov
 -  povezovalne zelene površine
 -  zelene rekreacijske površine
 -  vrtički
 -  obrečna vegetacija
 -  zelenje ob prometnicah

POSEBNI REŽIM NA KMETISKIH POVRŠINAH:




-  območja vrtičkov na kmetijskih površinah

MORFOLOŠKE ENOTE (vsebinska na karti števil. 3):





-  prostostoječa - posamična gradnja
-  posebna območja
-  mešana gradnja
-  strnjena obulična in karejska gradnja

REGULACIJSKI ELEMENTI (vsebinska na karti števil. 4):

Grafčni regulacijski elementi:








-  regulacijska linija
-  gradbena meja
-  gradbena linija

Vrste stanovanjskih stavb na površinah za stanovanja ter na površinah za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti:



-  območje eno- in dvostanovanjskih stavb
-  območje večstanovanjskih stavb - vila bloki, stolpiči, lamelni bloki
-  območje različnih stanovanjskih stavb
-  območje večstanovanjskih stavb - stolpnice, visoki bloki

OMEJITVE IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV:





Energetska infrastruktura:

-  obstoječi magistralni plinovod
-  obstoječi 110 kV daljnovod
-  obstoječi 400 kV daljnovod
-  predvideni 110 kV daljnovod
-  obstoječi 35 kV daljnovod
-  varovalni pas plinovoda
-  varstveni režim: Uredba o državnem lokacijskem načrtu za kablovod 110 kV Pekre-Koroška vrata-Melje; Ur.list RS, št. 36/2007 z dne 20.04.2007







Naravne znamenitosti:

-  NS - naravni spomenik - območje
-  NS - naravni spomenik - točkovni







Vodovarstvena območja:

-  območje zajetja "0"
-  najožje vodovarstveno območje "I"
-  ožje vodovarstveno območje "II"
-  širše vodovarstveno območje "III"

Kulturni in zgodovinski spomeniki:

-  arheološko območje
-  naselbinsko območje
-  spomenik oblikovane narave
-  tehniški spomenik
-  umetnostni in arhitekturni spomenik
-  zgodovinski spomenik

DRUGE OZNAKE:

-  meja prostorsko planske enote
-  Ta8-S ime prostorsko planske enote
-  drevored
-  javni objekt
-  kataster stavb 2015
-  digitalni katastrski načrt 2015