

Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: 14.03.2023

Pojavnost:

TISKANI	7
---------	---

Ključne besede v poročilu:

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	2
NAJEMNA STANOVANJA	1
ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU	2
GRADNJA STANOVANJ	3
STANOVANJSKA GRADNJA	2
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	1
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	1
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	1
CENE NEPREMIČNIN	1

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

10. 03. 2023	Časopis Megafon	Stran/Termin: 9	SLOVENIJA
Naslov:	Koprski župan na piano s predlogi		
Vsebina:	S koprskim županom Alešem Bržanom smo spregovorili o kratkoročnih ukrepih glede vodne oskrbe, novi soseski Nova Dolinska in pa pomanjkljivosti poslovanja javnih kulturnih zavodov.		
Avtor:	Aida Čehič		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA		
13. 03. 2023	Glas gospodarstva - posebna izdaja	Stran/Termin: 100	SLOVENIJA
Naslov:	Ponujajo celovite nepremičninske storitve		
Vsebina:	V Roni nepremičnine izvajajo nepremičninske posle za posameznike, družine in podjetja, strankam pomagajo pri naložbah v nepremičnine, ukvarjajo se tudi z investicijskimi projekti.		
Avtor:			
Gesla:	ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, GRADNJA STANOVANJ		
14. 03. 2023	Delo	Stran/Termin: 7	SLOVENIJA
Naslov:	Prve žrtve zvišanja obrestnih mer		
Vsebina:	Dolga leta nizkih obrestnih mer imajo svojo ceno, ta pa bo največja tam, kjer je finančna globina gospodarstev velika ter kjer je regulator finančnega trga dopuščal visoko neusklajenost med sredstvi in obveznostmi.		
Avtor:	Bojan Ivane		
Gesla:	STANOVANJSKA GRADNJA		
14. 03. 2023	Finance	Stran/Termin: 12	SLOVENIJA
Naslov:	Dražbe na Obali: apartmaji, stanovanja, hiše, zemljišča in gostilna		
Vsebina:	Preverili smo, kaj zanimivega bo na dražbah možno kupiti v Primorju		
Avtor:	aleSperčič		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA		
14. 03. 2023	Finance	Stran/Termin: 12	SLOVENIJA
Naslov:	Lahko Lekova investicija zbudi lendavski nepremičninski trg?		
Vsebina:	Cene rabljenih stanovanj in hiš so globoko pod slovenskim povprečjem, razvijalci projektov bodo gradili le, če bodo videli priložnost za zaslužek		
Avtor:	VASILIJ KRIVEC		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, GRADNJA STANOVANJ, NEPREMIČNINSKA		
14. 03. 2023	Finance	Stran/Termin: 15	SLOVENIJA
Naslov:	Evropska komisija pritrdila Zbornici za poslovanje z v nepremičninami		
Vsebina:	Generalni direktorat za notranji trg, industrijo, podjetništvo ter mala in srednja podjetja pri evropski komisiji se je po štirih letih odzval na pritožbo Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS.		
Avtor:	VASILIJ KRIVEC		
Gesla:	ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z		
14. 03. 2023	Svet 24	Stran/Termin: 4	SLOVENIJA
Naslov:	Kako blizu smo v Sloveniji uvedbi neslavnega davka na nepremičnine		
Vsebina:	Ko je govor o davčnih spremembah, ki naj bi jih uvedla vlada Roberta Goloba, se vse pogosteje omenja davek na nepremičnine. Koliko denarja bi lahko zbrali na ta način?		
Avtor:	Žiga Kariž		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		

10. 03. 2023

Časopis Megafon

Stran/Termin: 9

Naslov: Koprski župan na piano s predlogi

Naklada:

Avtor: Aida Čehić

Površina/Trajanje: 670,16

Rubrika/Oddaja: LOKALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA



Koprski župan na piano s predlogi

Aida Čehić
foto: Ana Gregorič, MOK

S koprskim županom Alešem Bržanom smo spregovorili o kratkoročnih ukrepih glede vodne oskrbe, novi soseski Nova Dolinska in pa pomankljivosti poslovanja javnih kulturnih zavodov.

Nevarnost sušnega poletja zaradi neučinkovitih kratkoročnih ukrepov

Vlada je zagotovila sredstva v višini 2,6 milijona evrov za že dogovorjene kratkoročne ukrepe, ki naj bi Slovenski Istri omogočile dodatne količine vode. Medtem ko minister za naravne vire in prostor po podatkih Primorskih novic verjame, da letošnje razmere ne bodo tako kritične, pa nam je koprski župan zaupal, da »nevarnost, da bi lahko bili še kakšno poletje na suhem, dejansko obstaja.« Po njegovih besedah je od vseh ukrepov najučinkovitejši priklop na opuščen vodovod skozi Sveto Barbaro. Ta bo namreč koprskemu rižanskemu vodovodu zagotovil od deset do petnajst litrov na sekundo več. Drugi ukrepi pa delujejo zgolj posredno, saj gre za hidravlične izboljšave, »ki omogočajo večjo stabilnost predvsem pri kraškem vodovodu, zato da bo ta lahko še naprej zagotavljal tisto količino vode, ki jo bo Slovenska Istra potrebovala.«

Koprski župan je sicer pohvalil aktivnosti države, saj se je nekaj le premaknilo naprej, vendar za varno prihodnost to še zdaleč ni dovolj. Potrebno je namreč zagotoviti še srednjeročne in dolgoročne rešitve, ki naj bi jih Ministrstvo za naravne vire in prostor predstavilo v roku enega meseca. Bržan od države pričakuje, da bodo ukrepi konkretni in da bo znana tudi jasno začrtana časovnica prihodnjih ukrepov. Sam si želi, da bi se vodovodi v prihodnosti lahko povezovali med seboj. Prav tako zaradi primanjkljaja pitne vode predlaga gradnjo zadrževalnikov, ki bi se jih lahko polnilo oziroma praznilo po potrebi. »Če je težava to vzpostaviti na območju Suhorce in Padeža, dajmo usmeriti vso energijo, da se to vzpostavi na območju Kubeda.«

Država je namreč tista, ki mora zagotoviti vodo pri lokalnih skupnostih, zato župan Bržan zagotavlja, da bodo v koprski občini še naprej glasni. Vztraja, da se pred petimi leti ljudje še niso zavedali, kako pereč je problem, »danes to vsi vemo in skupaj vršimo nek pritisk na Ljubljano, kjer morajo doreči, kako se bo to reševalo.« Usoda Slovenske Istre je tako v rokah državnih organov. Medtem pa lahko samo upamo, da bo poleti v Mestni občini

Koper zagotovljena pitna voda. V najhujšem primeru bo seveda prišlo do omejitev gospodarskih dejavnosti. Kot pravi gospod Bržan, je turizem za gospodarstvo zelo boleča točka, zato bi bilo najbolje, da se ga, če bo to le potrebno, omeji.

Gradnja nove soseske Nova Dolinska

Na področju stanovanjske problematike je trenutno v teku gradnja soseske Nova Dolinska v koprski Šalari. Občinski stanovanjski sklad v sodelovanju s stanovanjskim skladom Republike Slovenije gradi 166 stanovanj na Dolinski cesti. Po Bržanovih besedah pa trenutno pripravljajo tudi podroben prostorski načrt, ki bo definiral dodatno gradnjo še nekaj sto javnih najemniških stanovanj. Cena le-teh pa naj bi se gibala nekje okoli sedem evrov na kvadratni meter.

Z županom smo spregovorili še o očitkih Ministrstva za okolje, kjer trdijo, da stavbe nove soseske niso ničenergijske. Koprsko

upaj odpravimo,« je komentiral Aleš Bržan. V primeru, da bo težava morala biti odpravljena, tudi bo. Ampak najprej je na vrsti še sestanek, na katerem bodo ugotavljali, zakaj je prišlo do nesporazuma.

Župan si želi aktivacije stavbnih zemljišč

Veliko število stavbnih zemljišč na podeželju Slovenske Istre nima razrešene lastništva, zato so ta posledično prazna in zapuščena. Tako je v različnih vaseh lahko tudi do trideset odstotkov nezasedenih stavbnih površin. Lahko imajo namreč več deset različnih dedičev, »razmetanih po vsem svetu, en dober del pa jih ni več živih,« razlaga Bržan. Težava je v tem, da gre za zelo kompleksen in dolgotrajen postopek, za katerega ljudje v tem svetu hitrega tempa žal nimamo časa. Župan Mestne občine Koper pravi, da bi morali »rešiti način reševanja lastnine, za katero na Ministrstvu za pravosodje pravijo, da je sveta, in to svetost omejiti.«

Župan Bržan pa si želi, da se bi tudi to enkrat rešilo, saj je dedičev vsako generacijo več, problem pa tako vse večji. Sam naj bi se, sicer posredno, z novo ministrico že pogovarjal o problematiki, vendar do rešitve še ni sta prišla.

Pomankljivosti občinskih kulturnih zavodov

Koprski župan pa si želi tudi napredka na področju poslovanja javnih zavodov. Meni namreč, da nekateri, pa ne samo v občini Koper, niso dovolj strokovno podkovani za opravljanje direktorske funkcije. Od njih namreč pričakuje, da se ob pridobitvi direktorskega naziva s pomočjo izobraževanj, ki



Koprski župan Aleš Bržan

občino namreč prosijo za ponovni razmislek o možnih drugih virih za ogrevanje. Kritizirajo namreč odločitev o gradnji plinske kotlovnice, ki naj bi začasno, do konca leta 2024, delovala na utekočinjeni naftni plin. »Republika Slovenija, torej njena upravna enota, je izdala gradbeno dovoljenje, tako da če temu ni tako, potem je očitno nekdo na državnem nivoju naredil napako in je prav, da jo sk-

so temu namenjena, še dodatno usposobijo. Medtem ko se nekateri res odločijo izkoristiti dodatna izobraževanja, pa se drugi s tem ne strinjajo, saj verjamejo, da dodatnih usposabljanj ne potrebujejo. »Temu pač je tako in vztrajati moram, da ta znanja pridobijo, ker če ne znajo obvladovati financ, ne znajo obvladovati poslovanja tako, kot bi ga morali,« je še dodal. “

13. 03. 2023

Glas gospodarstva - posebna izdaja

Stran/Termin: 100

Naslov: Ponujajo celovite nepremičninske storitve

Naklada:

Avtor:

Površina/Trajanje: 344,48

Rubrika/Oddaja: PROMOCIJSKO SPOROČILO

Žanr: OGLASNO SPOROČILO

Gesla: ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, GRADNJA STANOVANJ



RONI NEPREMIČNINE, D. O. O.

Ponujajo celovite nepremičninske storitve

V Roni nepremičnine izvajajo nepremičninske posle za posameznike, družine in podjetja, strankam pomagajo pri naložbah v nepremičnine, ukvarja se tudi z investicijskimi projekti.

V ljubljanski družbi Roni nepremičnine, ki na trgu deluje šestnajsto leto, svoje storitve ponujajo posameznikom, družinam in podjetjem, vse bolj se usmerjajo tudi v investicijske nepremičnine. Poleg investicijskih projektov jih zanimajo predvsem luksuzne nepremičnine.

Delujejo znotraj osrednje Slovenije ter obalne, dolenske ter gorenjske regije. Izven meja Slovenije pa so usmerjeni predvsem v investicijske projekte, zlasti na Hrvaškem, v Londonu in Dubaju.

Korekten odnos do strank

Stavijo na zanesljivost, preglednost vseh poslov in poštenost, prilagodljivost ter odličnost storitev in poslovnih praks. Pomembno jim je tudi zadovoljstvo zaposlenih. Ne ukvarjajo se le z golim nepremičninskim posredovanjem, temveč so sposobni oblikovati in voditi celovite investicijske projekte – zase ali za svoje stranke.

Aktualna projekta

Med njihovimi najbolj aktualnimi projekti direktorica Nina Hudnik izpostavlja nastajajoče naselje Lesno Brdo, ki obsega pet samostojnih klasično grajenih hiš ob neposredni bližini narave, a hkrati dobro dostopnostjo do Ljubljane in Vrhnike. Gradnja bo zaključena do konca letošnjega leta ali v začetku prihodnjega.

»Ljubljana pa bo bogatejša za 96 enot v stanovanjski soseski Bežigradska 5ka, katere gradnja se začne letos spomladi. Primerna je za vse, ki si želijo bivanja v modernem naselju, ki nima preobremenjujoče koncentracije in sledi smernicam trajnostne gradnje. Zaključek gradnje pričakujemo do konca leta 2026,« razlaga sogovornica.

Razvijajo tudi nekaj večstanovanjskih projektov v Ljubljani.

Potrebe po novozgrajenih enotah so velike, predvsem v Ljubljani in drugih večjih mestih ter urbanih naseljih, stanovanjska politika pa obljublja pospešeno gradnjo stanovanj za mlade družine.

Odpirajo se nove možnosti

Nina Hudnik v prihodnosti vidi precej tržnih priložnosti. »Tržne razmere se postopoma umirjajo, zlasti inflacija. Obrestne mere hipotekarnih posojil so sicer še visoke, a upoštevati moramo, da so bile v obdobju pred tem rekordno nizke,« razlaga sogovornica.

Potrebe po novozgrajenih enotah so velike, predvsem v Ljubljani in drugih večjih mestih ter urbanih naseljih, stanovanjska politika pa obljublja pospešeno gradnjo stanovanj za mlade družine. »Ker je stanovanjskih enot v mestih še vedno premalo, sicer ne moremo pričakovati večjega padca cen, lahko pa se umiri sama rast cen in najemnin,« napoveduje Hudnikova.



Zgodovina družbe Roni nepremičnine

- Kot s. p. sta ga leta 2007 v Brezovici pri Ljubljani ustanovila zakonca Rok in Nina Hudnik.
- Prva dejavnost: prodaja stanovanjskih nepremičnin.
- Leta 2013 preimenovanje v d. o. o., selitev sedeža v Ljubljano ter razširitev poslovanja na najemniški trg in poslovne nepremičnine.
- Leta 2015 širitev dejavnosti na posredovanje na trgu investicijskih nepremičnin in nepremičninskih projektov;.
- V zadnjih letih so razširili svojo ekipo, izbor marketinških orodij, oblikovali avdio in video produkcijsko ekipo, izboljšali svojo celostno podobo in poslovanje prek spleta.

RONI
NEPREMIČNINE

14. 03. 2023 Delo

Stran/Termin: 7

Naslov: Prve žrtve zvišanja obrestnih mer

Naklada: 19.752,00

Avtor: Bojan Ivane

Površina/Trajanje: 749,34

Rubrika/Oddaja: MNENJA

Žanr: KOMENTAR

Gesla: STANOVANJSKA GRADNJA



Bojan Ivanc
glavni ekonomist GZS

Prve žrtve zvišanja obrestnih mer



skanje poceni financiranja v obdobju zmanjšanja presežne likvidnosti postaja vse bolj misija nemogoče. Prvi so to spoznali gradbeniki v ZDA, kjer se je gradbena aktivnost v zadnjih mesecih začela upočasnjevati in v določenih segmentih zniževati (enostanovanjske hiše), vseeno pa je bila raven gradbene aktivnosti v stanovanjski gradnji januarja 2023 medletno še vedno za okoli šest odstotkov višja, zato o velikih posledicah še ne moremo govoriti. Za 30-letno posojilo mora povprečno gospodinjstvo v ZDA ob financiranju nakupa s posojilom plačevati sedemodstotno fiksno obrestno mero, pred letom dni 4,4 odstotka in pred dvema letoma 3,3 odstotka. Zvišanje obrestnih mer je bilo v ZDA precej višje kot v območju z evrom, ker je ameriška centralna banka pohitela z dvigi obrestnih mer z namenom zniževanja visoke inflacije, saj obstaja nevarnost, da postane trajnejša. Kot strela z jasnega pa so pri tem začele padati tudi prve žrtve, in sicer v delih gospodarstva ZDA, ki bi jih težko predvideli in jih za zdaj lahko še ocenimo za nesrečen splet okoliščin. Vseeno je novica o propadu banke startupov – Silicon Valley Bank (v nadaljevanju SVB) obudila spomin na leto 2007, ko je bankrot investicijske banke Bear Stearns preprečil nakup banke s strani JP Morgan. Bear Stearns je imel težave že leta 2007, ko je zaprl dva hedge sklada s tvegano strategijo nakupov izvedenih obveznic, ki so bile vezane na ameriški trg nepremičnin, financiral pa se je s kratkoročnimi sredstvi različnih vlagateljev. In prav tu je nastala najpomembnejša primerjava s SVB. Aktiva SVB je znašala 212 milijard dolarjev, kar pomeni, da govorimo o največjem propadu banke po veliki finančni krizi. Banka je imela status glavne banke kalifornijskih startupov in vlagateljev v sklade tveganega kapitala, ki so v obdobju velikih pričakovanj o prihodnjem poslovanju teh podjetij veliko presežnih denarnih sredstev deponirali prav v tej banki. Med letoma 2020 in 2021 so deponirali 130 milijard dolarjev depozitov, za katere pa SVB ni našla ustreznih komitentov (posojiljemalcev), zato je ta sredstva nalagala v dolgoročne obveznice zakladnice ZDA – najbolj likvidnega in percipirano varnega pristana številnih konservativnih vlagateljev po vsem svetu. Ključni del izziva v tej strategiji, ki je več let prinašala varen zaslužek v obliki razlike v obrestnih merah (na depozite je bila nižja, na dolgoročne obveznice ZDA višja), je bila neusklajenost ročnosti obveznosti in terjatev, v strokovnih krogih znana kot neustrezno voden

FOTO MATEJ DRUŽNIK



FOTO DADO RUVIC/REUTERS

proces ALM. Ker je ameriška centralna banka FED začela zviševati osrednjo obrestno mero, se je s tem povečal tudi zahtevani donos na depozite v SVB, ki je porasel s 0,14 odstotka na 2,33 odstotka v enem letu. Pri tem se je obrestna mera na dolgoročne obveznice okrepila (to pomeni padec njihove cene), na tiste, ki zapadejo prej kot v enem letu, se je okrepila še bolj, saj navadno sledijo potezam FED. Trimesečna zakladna menica (tako je imenovana, ker ima krajšo ročnost kot obveznica) prinaša pet odstotkov, pred letom dni pa je prinašala 0,4 odstotka (vir: U. S. Department of Treasury). SVB je načrtovala prodajo dolgoročnih obveznic z določeno izgubo ter naložbo izkupička od prodaje v zakladnice z ročnostjo, krajšo od enega leta, začasno izgubo pa bi pokrili z dokapitalizacijo sedanjih ali novih lastnikov banke. Dokapitalizacija je ponavadi uspešna le, ko imajo vlagatelji zaupanje v izdajatelja, da bo z dodatnimi vložki posloval bolje. Lastniki navadno niso naklonjeni reševanju svoje pretekle naložbe, razen če s tem ohranijo tudi del vrednosti preteklega vložka. Tokrat so se odločili za prvo potezo, kar je vodilo v velik padec tržne cene delnice in obveznice, hkrati pa so varčevalci v enem dnevu izplačali za 42 milijard dolarjev depozitov, četrtno vseh. Da bi zavarovali svoje zaščitene vlagatelje (v ZDA so zaščiteni do vrednosti depozita 250.000 dolarjev), je ameriški regulator FDIC zaprl SVB. Kar je pri tem zelo posebno, je to, da je delež depozitov, ki so bili nižji od te vrednosti, le tri odstotke vseh. SVB je bila namreč banka

Dolga leta nizkih obrestnih mer imajo svojo ceno, ta pa bo največja tam, kjer je finančna globina gospodarstev velika ter kjer je regulator finančnega trga dopuščal visoko neusklajenost med sredstvi in obveznostmi.

startupov in tveganega kapitala, torej praviloma dobro poučenih vlagateljev. Vlagatelji, ki niso pravočasno izplačali svojih sredstev, vendarle ne bodo ostali povsem brez prihrankov, a bo njihovo poplačilo odvisno od vrednosti aktive na trgu.

Navedeni dogodek postavlja predvsem vprašanja, kakšne posledice prinaša na realno gospodarstvo v ZDA in povezani svetovni finančni sistem ter ali se kaj takega lahko zgodi tudi v območju z evrom, kjer je dvig osrednje obrestne mere ECB podobno (vendar manj) vplival na zvišanje tržnih obrestnih mer obveznic (in s tem na padec njihove cene). Startupi in nove ideje, ki pridobijo financiranje zaradi svoje prebojnosti, so ključni element

inovativnosti gospodarstva ZDA in svetovni trg za vse resne svetovne prebojne inovacije. Precej bolj kot propad SVB na ekosistem startupov vplivajo dražji pogoji financiranja, saj ameriške zakladniške menice in obveznice veljajo na najbolj netvegan finančni instrument, ki zdaj prinaša visoke donose. Veliko startupov, ki so se uvrstili na borzo, ima zdaj precej nižjo kapitalizacijo kot pred obdobjem začetka zviševanja obrestnih mer, ker vlagatelji danes diskontirajo (cenijo) prihodnje denarne tokove po višjih obrestnih merah. Apetit po tveganih naložbah je tako logično manjši. Neposredni vpliv propada SVB na ameriški ali svetovni finančni sistem je relativno majhen, saj banka ni bila močno vpeta v poslovanje z drugimi bankami. Vseeno pa obstaja zdaj večje tveganje, da bodo dobro poučeni vlagatelji precej bolj spremljali vse finančne institucije, ki imajo veliko neusklajenost med sredstvi in obveznostmi ter jim primanjkuje zaupanja na trgu, katerega test je poziv k dodatno vplačanemu kapitalu. Dolga leta nizkih obrestnih mer imajo svojo ceno, ta pa bo največja tam, kjer je finančna globina gospodarstev velika ter kjer je regulator finančnega trga (to ni vedno centralna banka) dopuščal visoko neusklajenost med sredstvi in obveznostmi. Slovenije med te ne moremo šteti. Prezgodaj pa je tudi trditi, da nas posredno ne more presenetiti še kakšna nova žrtev obrestnih mer, ki bo bližje nas.

Prispevek je mnenje avtorja in ne izraža nujno stališča uredništva.

14. 03. 2023

Finance

Stran/Termin: 12

Naslov: Dražbe na Obali: apartmaji, stanovanja, hiše, zemljišča in Naklada: 4.965,00

Avtor: aleSperčič

Površina/Trajanje: 1.097,94

Rubrika/Oddaja: DRAŽBE.FINANCE.SI

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ, STANOVANJSKA GRADNJA



Dražbe na Obali: apartmaji, stanovanja, hiše, zemljišča in gostilna

Preverili smo, kaj zanimivega bo na dražbah možno kupiti v Primorju

ALEŠ PERČIČ
ales.percic@finance.si

V prihodnjih dneh in tednih boste imeli kar nekaj priložnosti za nakup nepremičnine v Slovenskem primorju. Med najzanimivejše smo uvrstili tri hiše, dve stanovanji, gostilno v središču Portoroža in več stavbnih zemljišč.

Apartmaja v Izoli za 203 tisočake

V eni od izvršb je naprodaj večje stanovanje oziroma apartma v prvem nadstropju večstanovanjskega bloka na Morovi ulici v Izoli. Sodni cenilec si notranjosti ni mogel ogledati, je pa dobil informacijo, da gre za prostore nekdanje restavracije, ki je predelana v dva apartmaja. Prvi obsega dve sobi, kopalnico in kuhinjo, drugi pa sobo in kopalnico.

Skupna površina apartmajev je 156 kvadratnih metrov. Blok je bil zgrajen leta 1995 in je trinadstropen. Sodni cenilec je vrednost ocenil na 291 tisoč evrov, na prvi e-dražbi pa bo naprodaj za 203 tisočake. Dražba bo potekala 15. maja ob 10. uri v prostorih okrajnega sodišča v Piranu.

Stanovanje v Izoli za 52 tisočakov

Najcenejše stanovanje na Obali je naprodaj na Ulici Istrskega odreda v Izoli. Gre za stanovanje v vrhnjem, petem nadstropju stanovanjskega bloka, ki je bil zgrajen leta 1973. Koliko sob ima stanovanje, iz cennitve ni razvidno, je pa sklepati, da gre za enosobno stanovanje. Neto tlorisna površina je 39,2 kvadratnega metra, od tega balkon meri 5,2 kvadratnega metra, loža 1,6 kvadratnega metra, kletna shramba pa dva kvadratna metra. Vhodna vrata v stanovanje so lesena, okna so novejše izdelave, še izhaja iz cennitve. Stanovanjski blok je brez dvigala.

Sodni cenilec je vrednost stanovanja ocenil na 74 tisoč evrov. Na prvi dražbi, ki bo 16. maja ob 13. uri, bo naprodaj za 51.800 evrov.

Hiša pri Portorožu za 293 tisočakov

Okrajno sodišče v Piranu bo na dražbi prodajalo stanovanjsko hišo v Seči pri Porto-

rožu. Kot izhaja iz razpisa, gre za hišo neto tlorisne površine 216 kvadratnih metrov, ki stoji na 327 kvadratnih metrih zemljišča. Iz cennitve izhaja, da je bila hiša zgrajena leta 1990 in je sestavljena iz pritličja in dveh nadstropij. V hiši so tri stanovanja. Hiša je v dobrem stanju, zemljišče je komunalno opremljeno. Dostop je po asfaltirani cesti, okolica je tlakovana, parkiranje je možno na dvorišču, izhaja iz cennitve.

Sodni cenilec je tržno vrednost nepremičnine ocenil na 419 tisoč evrov, na prvi dražbi pa bo naprodaj za 293.332 evrov. Dražba bo v prostorih okrajnega sodišča v Piranu, narok je razpisan za 15. maj ob 11. uri.

Hiša pri Kopru za 118 tisočakov

Okrajno sodišče v Kopru bo maja na drugi dražbi prodajalo stanovanjsko hišo v naselju Šalara pri Kopru. Neto tlorisna površina objekta je 238 kvadratnih metrov, od tega je 185,3 kvadratnega metra uporabne površine. Stoji na 214 kvadratnih metrov velikem zemljišču.

Hiša ima tri etaže - pritličje, nadstropje in mansardo. Ob tem cenilec opozarja, da objekt ni vpisan v kataster, dodaja pa, da je bil glede na podatke zgrajen pred letom 2005 in je legalizacija možna.

Dostop do objekta je z lokalne javne ceste in je tudi pravno urejen. Cenilec je vrednost nepremičnine ocenil na 236.600 evrov, na drugi dražbi, ki bo 11. maja, pa bo naprodaj za 118.300 evrov, torej za polovico vrednosti. Zadnji rok za varščino je 8. maj.

Stanovanjska hiša z apartmajem za 97.300 evrov

Še eno hišo bo možno kupiti v naselju Baredi, ki sodi v občino Izola. Kot izhaja iz cennitve, je bila zgrajena leta 1910, temeljito obnovljena pa leta 1990. Objekt stoji na 467 kvadratnih metrov veliki parceli in ima 178 kvadratnih metrov bivalne površine. Hiša je sestavljena iz pritličja, nadstropja in mansarde. V pritličju je dvosobni apartma, ki se oddaja na trgu. V prvem nadstropju je dnevni prostor s kabinetom, v mansardi pa so štiri sobe. Hiši pripadajo terasa, dvorišče in lastno parkirišče.



■ Stavbno
zemljišče,
Zgornje
Škoflje.
Izklicna cena
je
165.788
evrov.



■ Stavbno
zemljišče,
Bertoki.
Izklicna cena
je
163.709
evrov.



■ Stavbno
zemljišče,
Sveti Anton.
Izklicna cena
je
176.304
evre.





■ Dva apartmaja, Izola. Izklicna cena je
203.000 evrov.



■ Stanovanjska hiša z apartmajem, Baredi, Izola. Izklicna cena je
97.300 evrov.



■ Stavbno zemljišče, Izola. Izklicna cena je
511.152 evrov.

■ Restavracija, Portorož. Izklicna cena je
1,1 milijona evrov.

Prizidek, v katerem so tehnični prostori, je zgrajen nelegalno, izhaja iz cinitve. Sodni cenilec je tržno vrednost hiše ocenil na 139 tisoč evrov, na tokratni prvi dražbi bo naprodaj za 97.300 evrov. Dražba bo na okrajnem sodišču v Piranu 20. aprila ob 10. uri.

Restavracija v Portorožu za dober milijon evrov

V izvršbi podjetja Stara Oljka je naprodaj istoimenska restavracija na odlični lokaciji v središču Portoroža. Kot izhaja iz cinitve, je površina lokala 287 kvadratnih metrov, pripada mu še 35 kvadratnih metrov veliko skladišče. Poslovni objekt, v katerem je restavracija, je bil zgrajen leta 1980, restavracija je bila obnovljena okoli leta 2000. Objekt je vzdrževan in obnovljen s kakovostnimi materiali. Restavracija je tlakovana s kakovostno keramiko, okna in vrata so iz masivnega lesa, izhaja iz cinitve.

Sodni cenilec je vrednost lokala ocenil na 1,57 milijona evrov (4.883 evrov za kvadratni meter), na prvi dražbi bo naprodaj

za 1,1 milijona evrov. Okrajno sodišče v Piranu bo gostinski objekt prodajalo na klasični javni dražbi, v prostorih sodišča. Dražba je razpisana za 18. april ob 11.10.

Zemljišče v Izoli za pol milijona evrov
Stečajni upravitelj Primorja bo na javni dražbi prodajal stavbno zemljišče ob Dantejevi ulici v Izoli, približno 200 metrov od izolske marine oziroma slab kilometer od središča Izole. V širšem naselju so vodovodno, električno in telekomunikacijsko omrežje. Skupno gre za pet zemljišč skupne velikosti 1.880 kvadratnih metrov, katerih namenska raba je stanovanjska. Zemljišča so v naravi zelenice, deli cestišč in ekološki otok.

Tržna vrednost zemljišča je bila ocenjena na 511.152 evrov oziroma 276 evrov za kvadratni meter. Za toliko bo zemljišče naprodaj na prvi dražbi, ki bo 12. aprila ob 10. uri. Predkupno pravico ima občina Izola. Iz razpisa dražbe ni razvidno, ali jo namerava uveljaviti, bo pa to lahko storila na sami dražbi.

Zemljišča na Škofijah, v Bertokih, Svetem Antonu

Mestna občina Koper bo na javni dražbi prodajala devet stavbnih zemljišč na različnih koncih Obale. Dražbe bodo 30. marca ob 10. uri, na dražbo pa se je treba prijaviti in vplačati varščino do 27. marca. Med zanimivejšimi sta dve stavbni zemljišči v naselju Sveti Anton, eno je veliko 947 kvadratnih metrov, drugo pa 573 kvadratnih metrov.

Kot izhaja iz razpisa, je občina konec prejšnjega leta na območju zgradila potrebno komunalno infrastrukturo – cesto, vodovod, delno javno razsvetlavo in delno meteorno kanalizacijo, s čimer je zagotovljena minimalna komunalna oskrba za stanovanjske stavbe.

Priključitev na javno kanalizacijo na zemljiščih ne bo možna, zato bo moral kupec v primeru stanovanjske gradnje poskrbeti za malo komunalno čistilno napravo. Večje zemljišče se prodaja po izklicni ceni 176.304 evre, manjše pa za 106.676 evrov.



■ Stanovanje, Izola. Izklicna cena je **51.800** evrov.



Dve zemljišči sta naprodaj na Zgornjih Škofijah, na njih pa bo, sodeč po podatkih iz razpisa, možno graditi stanovanjski hiši. Večja parcela meri 1.191 kvadratnih metrov, manjša pa 679 kvadratnih metrov. Kupca obeh parcel bosta dobila tudi solastniški del zemljišča, na katerem je predvidena cesta. Manjše zemljišče se prodaja po izklicni ceni 94.729 evrov, večje pa za 165.788 evrov.

Občina bo na dražbi prodajala tudi štiri zemljišča v Bertokih na širšem območju graščine Panajotopulo. Na največjem od zemljišč, ki meri 910 kvadratnih metrov, je možna gradnja stanovanjske hiše z največ dvema stanovanjema oziroma eno stanovanjsko in eno nestanovanjsko enoto, izhaja iz razpisa. Zemljišče se prodaja za 163.709 evrov.

Preostala tri zemljišča v Bertokih merijo od 303 do 872 kvadratnih metrov, iz razpisa pa ni povsem jasno, kaj bi se lahko gradilo. Izklicne cene teh zemljišč so od 41.530 do 100.100 evrov.

■ Podrobnosti in povezave do dražb, ki jih omenjamo v članku, dobite v spletnem članku na povezavi: <https://drazbe.finance.si/9011073/>

14. 03. 2023

Finance

Stran/Termin: 12

Naslov: Lahko Lekova investicija zbudi lendavski nepremičninski Naklada: 4.965,00

Avtor: VASILIJ KRIVEC

Površina/Trajanje: 396,57

Rubrika/Oddaja: NEPREMIČNINE

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, GRADNJA STANOVANJ,



Lahko Lekova investicija zbudi lendavski nepremičninski trg?

Cene rabljenih stanovanj in hiš so globoko pod slovenskim povprečjem, razvijalci projektov bodo gradili le, če bodo videli priložnost za zaslužek

F VASILIJ KRIVEC
vasilij.krivec@finance.si

Novica, da bo Lek, ki je v lasti švicarskega farmacevtskega velikana Sandoza, v gradnjo nove tovarne vložil okoli 400 milijonov evrov in zaposlil okoli 300 ljudi, sproža kar nekaj vprašanj, kako se bo v Lendavi z okoli tri tisoč prebivalci na to napoved odzval nepremičninski trg.

Po opažanju nepremičninskih družb so se cene v zadnjih dveh letih precej zvišale, tako da se kvadratni meter rabljenega stanovanja prodaja po tisoč evrov, kar pa je še vedno daleč pod slovenskim povprečjem, ki presega dva tisočaka. Župan občine Lendava Janez Magyar je zelo optimističen in napoveduje spremembo prostorskih načrtov. Precej bolj so zadržani v Pomgradu. Novih stanovanj še ne nameravajo graditi, čeprav imajo v lasti komunalno opremljeno zemljišče, namenjeno za večstanovanjsko gradnjo.

Gradili bodo le, če bo priložnost

Pomgrad ima na območju nek-

Polanič. Na vprašanje, ali bodo zaradi napovedane investicije začeli graditi, pa je odvrnil, da vsaj v kratkem ne.

Eden izmed razlogov so tudi nizke cene. Koliko bi stala gradnja in koliko bi lahko iztržili s prodajo stanovanj, Polanič ne razkriva, češ da je še prezgodaj. »Vse je odvisno od tega, ali se bo na to območje res preselilo več

visoko usposobljenih zaposlenih z višjo kupno močjo. Če se bo to zgodilo, če bo povpraševanje zraslo in bo kupna moč dovolj visoka, bomo gradnjo začeli. Vse bo odvisno od tržnih priložnosti,« je razložil Polanič.

Občina pripravlja nov prostorski načrt

Precej bolj optimističen je žu-

pan Janez Magyar, ki v mestu zaznava zanimanje investitorjev nepremičninskih projektov in pričakuje, da se bo tudi povpraševanje po stanovanjih povečalo. Zato občina, tako Magyar, intenzivno pripravlja občinski prostorski načrt, kjer je zajetih več lokacij za individualno gradnjo in gradnjo stanovanjskih kompleksov. V kateri fazi so postopki sprememb in kdaj bo nov prostorski načrt nared, pa lendavski župan ni povedal.

Na lendavski občini omenjajo še dve zadevi. Prva je investicija Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, ki trenutno v Lendavi projektira 72 stanovanj. Objekte že umeščajo v prostor, stanovanja bodo po načrtih zgradili prihodnje leto ali najpozneje leta 2025.

Občina je predlanskim sprejela tudi odlok o pomoči mladim in mladim družinam pri reševanju prvega stanovanjskega vprašanja. Za individualno gradnjo bodo s tem odlokom subvencionirali nakup zemljišč, ki so v lasti občine Lendava, in plačilo komunalne prispevka do 85 odstotkov vrednosti.

danje poslovne stavbe Naftne Lendava v lasti 11 tisoč kvadratnih metrov veliko komunalno opremljeno zemljišče, za katero po besedah predsednika uprave Iztoka Polaniča občinski prostorski načrt predvideva gradnjo stanovanj. »Po idejnem projektu bi lahko na tem območju zgradili okoli 70 stanovanj,« je naše informacije potrdil Iztok



Cene stanovanj daleč pod slovenskim povprečjem

V Lendavi so stanovanjske nepremičnine zelo poceni, nepremičninskih transakcij pa je zelo malo. To je potrdil tudi naš pregled zadnjih transakcij, ki jih zbira spletni portal Trgoskop. Cene kvadratnega metra stanovanja se začnejo pri 740 evrih, najvišja cena kvadratnega metra je bila 1.240 evrov.

To je daleč pod slovenskim povprečjem. Zadnji podatek o tem smo našli v poročilu o slovenskem trgu za prvo polletje prejšnjega leta, ki ga je objavila Geodetska uprava RS. Mediana cen v Sloveniji je tako v prvem polletju lani znašala 2.350 evrov, v Mariboru 1.930 evrov, najvišja je bila v Ljubljani, 3.890 evrov na kvadratni meter. Podatkov za Pomurje ali za Mursko Soboto niso objavili.

V zadnjih dveh letih so se stanovanja podražila

Igor Meolic iz murskosoboške nepremičninske agencije Nepremičnine Pomurje je povedal, da so lastniki stanovanj pri prodajah, pri katerih je posredoval, iztržili več, kot kažejo podatki na Trgoskopu. »V

Lendavi so se cene stanovanj v zadnjih letih močno povišale. Za stanovanje, ki ga je mogoče danes prodati za okoli tisoč evrov na kvadratni meter, bi pred dvema letoma za kvadratni meter iztržili med 650 in 700 evri,« pravi Meolic in dodaja, da so cene še vedno nizke, saj se v Murski Soboti kvadratni meter primerljivih stanovanj prodaja za okoli 1.500 evrov.

Razlogi za rast cen so enaki kot v drugih delih države. Obrestne mere so bile nizke, ljudje iščejo možnosti za investiranje, saj so bančne obrestne mere zelo nizke, povpraševanje pa se je precej povečalo tudi zato, ker so ljudje v minulih letih prejeli precej visoke koronske dodatke.



SHUTTERSTOCK

■ **Kvadratni meter uporabne površine zadnjih petih transakcij, ki jih je zaznal spletni portal Trgoskop, je stal od 730 do 1.240 evrov.**

Zadnje transakcije s stanovanji v Lendavi

Pregledali smo zadnjih pet transakcij s stanovanji, ki jih je zaznal spletni portal Trgoskop.

71kvadratnihmetrov-52tisočevrov

- Naslov: Glavna ulica 54
- Pogodbena površina stanovanja: 72 kvadratnih metrov
- Uporabna površina stanovanja: 71 kvadratnih metrov
- Cena na kvadratni meter uporabne površine stanovanja: 730 evrov
- Leto izgradnje: 1894
- Datum podpisa pogodbe: 27. december 2022

58kvadratnihmetrov-70tisočevrov

- Naslov: Kidričeva ulica 7
- Pogodbena površina stanovanja: 64 kvadratnih metrov
- Uporabna površina stanovanja: 58 kvadratnih metrov
- Cena na kvadratni meter uporabne površine stanovanja: 1.240 evrov
- Leto izgradnje: 1972
- Datum podpisa pogodbe: 29. november 2022

22kvadratnihmetrov-17tisočevrov

- Naslov: Trg ljudske pravice 11A
- Pogodbena površina stanovanja: 24 kvadratnih metrov
- Uporabna površina stanovanja: 22 kvadratnih metrov
- Cena na kvadratni meter uporabne površine stanovanja: 770 evrov
- Leto izgradnje: 1966
- Datum podpisa pogodbe: 24. november 2022

52kvadratnihmetrov-40tisočevrov

- Naslov: Kidričeva ulica 9

- Pogodbena površina stanovanja: 63 kvadratnih metrov
 - Uporabna površina stanovanja: 52 kvadratnih metrov
 - Cena na kvadratni meter uporabne površine stanovanja: 770 evrov
 - Leto izgradnje: 1971
 - Datum podpisa pogodbe: 16. november 2022
- 56kvadratnihmetrov-54tisočevrov**
- Naslov: Župančičeva ulica 6
 - Pogodbena površina stanovanja: 67 kvadratnih metrov
 - Uporabna površina stanovanja: 56 kvadratnih metrov
 - Cena na kvadratni meter uporabne površine stanovanja: 964 evrov
 - Leto izgradnje: 1982
 - Datum podpisa pogodbe: 19. oktober 2022

Zadnje transakcije s hišami v Lendavi in bližnji okolici

V Lendavi in bližnji okolici oziroma v tej katastrski občini Trgoskop v tem letu še ni zaznal transakcije s stanovanjsko hišo, v zadnjem letu pa jih je na seznamu le 13. Cene so segale od 75 do 150 tisoč evrov. Tudi te cene so precej nižje od povprečij drugih območij. Mediana cen hiš v Sloveniji je bila v prvem polletju V minulem letu po izračunih Geodetske uprave Republike Slovenije 136 tisoč evrov, v Mariboru 165 tisoč evrov, v Ljubljani, kjer so bile hiše najdražje, pa to povprečje znaša 458 tisoč evrov. Za območje Lendave podatkov o povprečnih cenah ni, prav tako jih geodetska uprava ni izračunala za bližnjo Mursko Soboto.



Med transakcijami, ki so bile v zadnjem letu dni sklenjene v Lendavi, so hiše, razen ene, potrebne vsaj delne, če že ne celovite preno-ve. Zaznali smo tudi štiri transakcije z zelo niz-
kimi cenami od 12 do 26 tisoč evrov. Ene od teh nepremičnin nismo mogli preveriti, pri preostalih treh pa je šlo za majhne in povsem dotrajane objekte, primerne le za rušitev. V teh primerih bi lahko transakcije uvrstili med prodajo zemljišč. Ena izmed teh hiš ima le 26 kvadratnih metrov uporabnih površin.

94kvadratnihmetrov-150tisočevrov

- Naslov: Lendavske Gorice 412B, Lendavske Gorice
 - Pogodbena površina hiše: 178 kvadratnih metrov
 - Uporabna površina hiše: 94 kvadratnih me-
trov
 - Velikost parcele: 2.777 kvadratnih metrov
 - Leto izgradnje: 1975
 - Datum podpisa pogodbe: 2. november 2021
- Na parceli so še dva kmetijska objekta, velika osem in 21 kvadratnih metrov, ter še ena sta-
novanjska hiša, velika 42 kvadratnih metrov.

100kvadratnihmetrov-100tisočevrov

- Naslov: Rudarska ulica 9A, Lendava
 - Pogodbena površina hiše: 173 kvadratnih metrov
 - Uporabna površina hiše: 100 kvadratnih metrov
 - Velikost parcele: 811 kvadratnih metrov
 - Leto izgradnje: 1957
 - Datum podpisa pogodbe: 29. oktober 2022
- Po našem pregledu prek spletnega zemljevi-
da je hiša vseljiva, vendar potrebna vsaj del-
ne obnove.

79kvadratnihmetrov-86tisočevrov

- Naslov: Panonsko naselje 41
 - Pogodbena površina hiše: 242 kvadratnih metrov
 - Uporabna površina hiše: 79 kvadratnih metrov
 - Velikost parcele: 775 kvadratnih metrov
 - Leto izgradnje: 1967
 - Datum podpisa pogodbe: 15. september 2022
- Hiši pripada tudi 28 kvadratnih metrov velik kmetijski objekt. Po našem pregledu prek sple-
tnega zemljevida je hiša vseljiva, vendar pot-
rebna vsaj delne obnove.

121kvadratnihmetrov-140tisočevrov

- Naslov: Trimlini 26, Trimlini
 - Pogodbena površina hiše: 152 kvadratnih me-
trov
 - Uporabna površina hiše: 121 kvadratnih metrov
 - Velikost parcele: 1.255 kvadratnih metrov
 - Leto izgradnje: 2021
 - Datum podpisa pogodbe: 22. julij 2022
- Po naših preverjanjih gre za vseljivo hišo, pot-
rebno morebitnih malenkostnih popravkov. Hiša stoji okoli tri kilometre od središča Len-
dave.

87kvadratnihmetrov-75tisočevrov

- Naslov: Rudarska ulica 13, Lendava
 - Pogodbena površina hiše: 138 kvadratnih metrov
 - Uporabna površina hiše: 87 kvadratnih me-
trov
 - Velikost parcele: 525 kvadratnih metrov
 - Leto izgradnje: 1967
 - Datum podpisa pogodbe: 1. julij 2022
- Po našem pregledu prek spletnega zemljevida je hiša vseljiva, vendar potrebna vsaj delne ob-
nove.

14. 03. 2023 Finance

Stran/Termin: 15

Naslov: Evropska komisija pritrdila Zbornici za poslovanje z v

Naklada: 4.965,00

Avtor: VASILIJ KRIVEC

Površina/Trajanje: 247,52

Rubrika/Oddaja: NEPREMIČNINE

Žanr: POROČILO

Gesla: ZAKON O NEPREMIČNINSKEM POSREDOVANJU, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z



Evropska komisija pritrdila Zbornici za poslovanje z nepremičninami

F VASILIJ KRIVEC
vasilij.krivec@finance.si

Generalni direktorat za notranji trg, industrijo, podjetništvo ter mala in srednja podjetja pri evropski komisiji se je po štirih letih odzval na pritožbo Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS. Zbornica je v pritožbi navedla, da je Slovenija v zakonu o nepremičninskem posredovanju v nasprotju s 15. in 16. členom direktive o storitvah na notranjem trgu določila najnižje in najvišje dovoljene cene storitev nepremičninskega posredovanja.

Peti člen zakona o nepremičninskem posredovanju namreč določa, da sme v primeru najemne pogodbe naj-

višje dovoljeno plačilo za storitve nepremičninskega posredovanja znašati največ štiri odstotke pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 evrov. Direktorat evropske komisije se na podlagi pritožbe in poznejših izmenjav stinja, da pri tej pravni določbi obstajajo dvomi o njeni združljivosti s 15. in 16. členom direktive o storitvah na notranjem trgu.

Zato je evropska komisija sredi februarja slovenskim organom poslala uradni opomin, v katerem jih poziva, naj sprejmejo vse potrebne ukrepe za zagotovitev združljivosti s členoma omenjene evropske direktive. Slovenija mora tako v dveh mesecih odgovoriti na uradni opomin. Če v tem roku ne bo odgovorila ali če bo odgovor ocenjen kot neustrezen, si komisija pridržuje pravico, da nadaljuje naslednjo fazo postopka in Sloveniji pošlje obrazloženo mnenje.

Na Zbornici za poslovanje z nepremičninami sicer pozdravljajo vsebino dopisa generalnega direktorata, vendar poudarjajo, da so od njihove pritožbe minila skoraj štiri leta, in zato opozarjajo, da bi lahko čakanje na učinkovito zaščito pravil notranjega trga utegnili trajati tudi celo desetletje, tako dolgo pa številni nepremičninski posredniki na pravico niso pripravljeni čakati.



14. 03. 2023 Svet 24

Stran/Termin: 4

Naslov: Kako blizu smo v Sloveniji uvedbi neslavnega davka na Naklada: 48.000,00

Avtor: Žiga Kariž

Površina/Trajanje: 1.329,60

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



4 SLOVENIJA 24

urednistvo@svet24.si / novice.svet24.si

KAKO BLIZU SMO V NESLAVNEGA DAVKA

DRŽAVNA MALHA Bi bila uvedba davka na nepremičnine zgolj n

Ko je govor o davčnih spremembah, ki naj bi jih uvedla vlada Roberta Goloba, se vse pogosteje omenja davek na nepremičnine. Koliko denarja bi lahko zbrali na ta način?

Avtor: Žiga Kariž

Foto: Sašo Švigelj/M24, Marko Vavpotič/M24, Primož Lavre

Vlada Roberta Goloba si je zadala več prednostnih nalog, med katerimi so zdravstvena reforma, pokojninska reforma in reforma plačnega sistema.

Kot kaže, bodo vse terjale veliko višje izdatke iz državne malhe, kot smo jih bili vajeni, in finančni minister bo zagotovo moral poiskati dodatne vire prihodkov. O tem, kako naj bi se spremenile davščine, naj bi predstavniki koalicije razpravljali danes na Brdu. Konkretnjših rešitev še ni pričakovati, je pa v koalicijski pogodbi zapisano, da naj bi se progresivno obdavčilo premoženje. Pri tem se najpogosteje omenja davek na nepremičnine, nedavno ga je v intervjuju za Radio Slovenija kot realno možnost znova omenil direktor finančne uprave Peter Grum.

ZGODOVINA NEPRILJUBLJENEGA DAVKA

O tovrstnem davku se je začelo govoriti leta 2006, ko smo izvedli množični popis nepremičnin, ki naj bi bil temelj odmerjanja novega davka. Leta 2010 se je uvedbe lotila vlada Boruta Pahorja. Zakon je bil pripravljen, a nasprotnikov je bilo očitno preveliko. Pahor in sodelavci so večkrat spreminjali predvsem davčne stopnje. V različici, o kateri

se je največ razpravljalo, je pisalo, da bi za zasedena stanovanja plačali 0,1 odstotka vrednosti nepremičnine, za nezasedena pa 0,3 odstotka. Kasneje, leta 2013, je vlada Alenke Bratušek zakon o davku na nepremičnine celo sprejela, a ga je manj kot leto dni po sprejemu razveljavilo ustavno sodišče. V zakonu je pisalo, da bi morali za bivališče plačati 0,15 odstotka ocenjene vrednosti; za prazno nepremičnino je bil najprej predviden davek v vrednosti kar 0,45 odstotka cene nepremičnine, a je na koncu obveljalo 0,3 odstotka. Tako bi za rezidenčno stanovanje, vredno 250.000 evrov, letno plačali 375 evrov, za prazno stanovanje pa kar 750 evrov davka.

GURS PRIPRAVIL TEMELJE

O davku na nepremičnine je razmišljala tudi vlada Marjana Šarca, a je ostalo le pri besedah. Finančni minister vlade Janeza Janše, Andrej Šircelj, se ni želel zapletati z davkom na nepremičnine, so pa v tem času veliko dela opravili na geodetski upravi (Gurs), kjer so lani zaključili kar šest let in pol trajajoč projekt prenove državnih prostorskih dokumentov in informacij. Podatki o nepremičninah, ki so zdaj na voljo, so osnova za vrednotenje nepremičnin, to pa je lahko osnova za izračun davka.

KAKO OBLIKOVATI DAVEK

Dilema ministra za finance pri pripravi novega davka

O davku na nepremičnine je razmišljala tudi vlada Marjana Šarca, a je ostalo le pri besedah.



320

milijonov evrov je z davkom na nepremičnine želel zbrati Marjan Šarec v času svoje vlade.



Nobena zgodba premajhna, noben človek prevelik.

Za naročilo časopisa pokličite na številko 080 4321.

5

/ SLOVENIJI UVEDBI A NA NEPREMIČNINE

lj nadomestilo obstoječih ali vir dodatnih prihodkov?

**Vrednost stano-
vanjskih nepremič-
nin v Sloveniji je oce-
njena na 140 mi-
liard evrov.**

loča občina, in tudi pobrane davščine se stečejo v občinske blagajne ter predstavljajo največji prihodek občinskega proračuna. Lani so prihodki iz naslova NUSZ znašali 253.007.761 evrov, odločbe o odmeri nadomestila pa so lani izdali 853.009 fizičnim in 37.161 pravnim osebam.

EDEN ZA VSE?

Poleg tega so vsi tisti, ki imajo več nepremičnin oziroma če kvadratura njihovega bivališča presega 160 kvadratnih metrov, tudi zavezanci za plačilo davka od premoženja. V letu 2022 so pobrali za 9.486.276 evrov tega davka, kar je za 16,3 odstotka več kot v letu 2021. Furs v svojem poročilu navaja, da je bilo izdanih 139.591 odločb o odmeri davka od premoženja. Znesek pobranega davka je relativno nizek, verjetno tudi zaradi dejstva, da sam davek izvirar še iz Jugoslavije in da marsik-

**Bo vladi Roberta
Goloba uspelo?**



do »pozabi«
prijaviti vse nepremično premoženje, ki ga premore. Furs je tako letos izdatno opo-

zarjal na to, da so posodobili evidence premoženja in bodo tisti, ki svojih nepremičnin ne prijavljajo,

kaznovani. Dilema pripravljavcev nove zakonodaje bo tudi v tem, ali oba davka združiti v enega.



**Leta 2010 se je
uvedbe davka
lotila že vlada
Boruta Pahorja.**

KOLIKO POBRATI?

Bistvena bo zagotovo ocena, koliko denarja želi država z novim davkom zbrati. Ali zgolj zamenjati NUSZ z novim davkom ali z višjimi davčnimi stopnjami dodatno napolniti blagajno. Ocene pri preteklih poskusih so močno nihale. Najbolj ambiciozna je bila Alenka Bratušek, ki je pri eni od različic prihodke ocenila celo na 470 milijonov evrov; pred ukinitvijo zakona pa je pričakovanja znižala na 320 milijonov evrov. Borut Pahor je želel na račun nepremičnin zbrati 350 milijonov evrov, Marjan Šarec je govoril o 320 milijonih evrov. Glede na to, da je v zadnjih letih vrednost nepremičnin krepko narasla, ne bi bilo presenečenje, če bi bil tudi ciljani znesek višji. ■