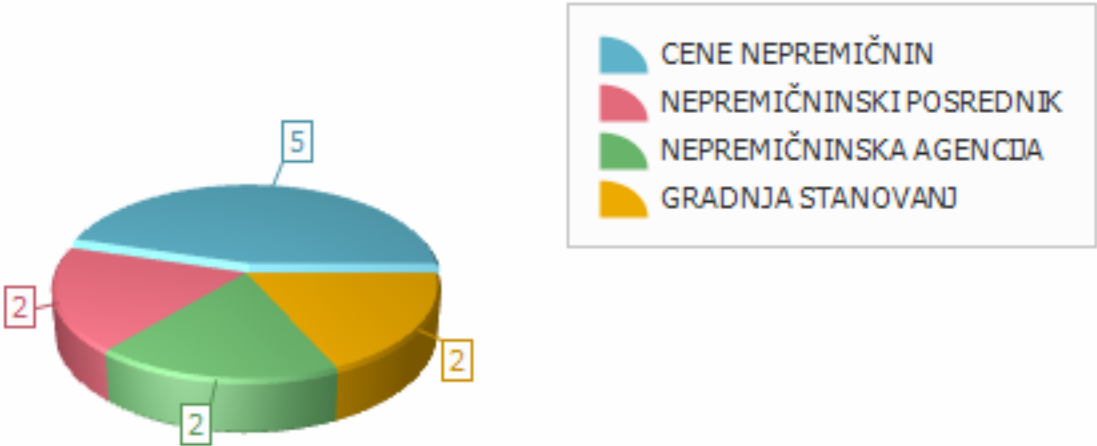




Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: 14.05.2025

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

CENE NEPREMIČNIN	5
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	2
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	2
GRADNJA STANOVANJ	2

Pregled objav

13. 05. 2025	www.rtv slo.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Tomaž Petek: Na Gursu smo se precej približali tržnim vrednostim nepremičnin		
Vsebina:	Nova epizoda oddaje Ob osmih		
Avtor:	Urška Sobočan Ivanovič, Metka Pirc		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
13. 05. 2025	https://www.24ur.com/	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Nepremičnine: izven prestolnice tudi za več kot tisoč evrov na kvadrat manj		
Vsebina:	Stanovanje v Ljubljani za mnoge postaja skoraj že znanstvena fantastika. Povprečna cena kvadratnega metra se je lani povzpela na osupljivih 4.500 evrov. Za povsem običajno dvosobno stanovanje s 50 kvadratnimi metri to pomeni več kot 220 tisočakov. A rešitev vendarle obstaja in ni tako daleč. Že dobre		
Avtor:	Denis Malačič		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
13. 05. 2025	TV Slovenija 1	Stran/Termin: 19:00:00	SLOVENIJA
Naslov:	Nove vrednosti nepremičnin		
Vsebina:	Geodetska uprava je na portalu E-prostor začela objavljati nove vrednosti nepremičnin. Podatki še niso dostopni, bodo pa v prihodnjih dneh. Po lanskem poskusnem izračunu, ki je povzročil precej razburjenja, novi modeli kažejo stanje na trgu 1. januarja letos, vrednosti pa so v povprečju višje za osem odstotkov.		
Avtor:	Florjan Zupan		
Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO		
Gesla:	NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
13. 05. 2025	TV Slovenija 1	Stran/Termin: 19:00:00	SLOVENIJA
Naslov:	Nepremičninski trg v težavah		
Vsebina:	Trg z nepremičninami je v krču, a kljub vse višjim cenam in majhni razpoložljivosti stanovanj na trgu je v letošnjem letu povpraševanje in prometa več kot lani. V Ljubljani in Kopru kvadratni meter ponekod presega 4.500 evrov, pri najdražjih novogradnjah celo 12.000.		
Avtor:	Nejc Krevs, Mark Saksida, Sara Poles		
Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK		
14. 05. 2025	Večer	Stran/Termin: 3	SLOVENIJA
Naslov:	Vrednosti višje, potrdila kmalu v nabiralnikih		
Vsebina:	MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN		
Avtor:	Sanja Verovnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		
14. 05. 2025	Delo	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Stanovanja najdražja v Ljubljani, najcenejša v Posavju		
Vsebina:	Množično vrednotenje		
Avtor:	NEJC GOLE		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ		
14. 05. 2025	Delo	Stran/Termin: 3	SLOVENIJA
Naslov:	Nove vrednosti nepremičnin na spletu in po pošti		
Vsebina:	Množično vrednotenje Vrednost vseh slovenskih stavb in zemljišč se je skupaj povečala za osem odstotkov		
Avtor:	NEJC GOLE		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ		

13. 05. 2025 www.rtv slo.si

Stran/Termin:

Naslov: Tomaž Petek: Na Gursu smo se precej približali tržnim

Naklada:

Avtor: Urška Sobočan Ivanovič, Metka Pirc

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



<https://www.rtv slo.si/slovenija/ob-osmih/tomaz-petek-na-gursu-smo-se-precej-priblizali-trznim-vre>

RADIO

TELEVIZIJA

RTV 365

VEČ

O RTV

MMC

[SLOVENIJA](#)

[SVET](#)

[ŠPORT](#)

[KULTURA](#)

[ZABAVA IN SLOG](#)

[POSEBNA IZDAJA](#)

Ob osmih >

Urška Sobočan Ivanovič,
Metka Pirc

13. maj 2025 ob 10.28
Ljubljana - Radio Prvi



Tomaž Petek: Na Gursu smo se precej približali tržnim vrednostim nepremičnin

Nova epizoda oddaje Ob osmih

Geodetska uprava je v najnovejšem ciklu množičnega vrednotenja nepremičnin po državi njihovo skupno vrednost ocenila na skoraj 300 milijard evrov ali 8 odstotkov več kot ob poskusnem vrednotenju.



Direktor Gursa Tomaž Petek. Foto: Radio Prvi

Danes je začela veljati uredba, ki je uveljavila nove modele vrednotenja nepremičnin. Na



podlagi teh modelov so na Geodetski upravi opolnoči začeli v sistem vnašati posodobljene posplošene vrednosti, ki bodo morda še danes, gotovo pa v prihodnjih dneh vidne na njihovem spletnem portalu. V prihodnjem tednu bodo na pošto oddali tudi prve sklope pisnih potrdil o posplošeni vrednosti nepremičnin, pošiljali jih bodo še prihodnji mesec. Kot je za oddajo Ob osmih povedal direktor Gursa **Tomaž Petek**, to nalaga zakonodaja in takšno vrednotenje lahko pričakujemo na dve leti, ni pa se treba vznemirjati zaradi podatkov. Za vsa vprašanja so vzpostavili klicni center.

Gospod Petek, koliko so vredne nepremičnine pri nas, vi že imate te podatke.

Po najnovejših podatkih celotna vrednost vseh nepremičnin v Republiki Sloveniji, ovrednotenih je bilo več kot devet milijonov enot, znaša skoraj tristo milijard evrov, 289 milijard. V primerjavi s poskusnim izračunom se je številka povečala za skoraj 8 odstotkov.

To ni slišati tako hudo, kot bi to pripisali razmeram na trgu, kjer nepremičnin za nakup močno primanjkuje.

Drži. Geodetska uprava spremlja trg nepremičnin zato, da bi lahko posodobila oziroma uporabila te podatke. V modelih vrednotenja ugotavljamo, da je trg izredno dinamičen in cene nepremičnin nenehno rastejo, tudi če se je obseg sklenjenih kupoprodajnih poslov nekoliko zmanjšal. In naše mnenje je, da to predvsem zaradi pomanjkanja nepremičnin na trgu v smislu pomanjkanja zazidljivih zemljišč ter tudi nekoliko manjše ponudbe novih nepremičnin.

K tej temi se še vrneva. Še prej pa, koliko bodo vaše izračunane vrednosti odstopale od tržnih?

Z modeli vrednotenja se zelo približamo tržni vrednosti posamezne nepremičnine. Je pa treba vedeti, da gre za množični postopek, ki temelji na podatkih iz uradnih evidenc. Tako bi individualna cenitev posamezne nepremičnine seveda lahko prinesla drugačno vrednost, kot jo prinese to posplošeno vrednotenje. Vendar smo se po naši oceni precej približali dejanski tržni vrednosti.

V Sloveniji kronično primanjkuje stanovanj, to povzroča skokovito rast cen. Kako dolgo bo še trajalo to stanje?

To je verjetno vprašanje za milijon dolarjev. Pomanjkanje stanovanjskih nepremičnin vlada zlasti v večjih mestih, predvsem v Ljubljani. Vendar vse bolj primanjkuje zemljišč, primernih za graditev stavb.

... Se pravi stavbnih zemljišč, ki bi bila v vsakem trenutku na voljo?

Drži. Vedeti je treba, da ima država 20 tisoč in še nekaj kvadratnih kilometrov in znotraj tega lahko iščemo širitve zemljišč, primernih za graditev, ob upoštevanju principov varovanja kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in usmeritve v zgoščevanje poselitve znotraj naselij. Zemljišča, primerna za graditev, so tako omejena, zato je tudi povpraševanje vedno večje od ponudbe.

Je pa v Sloveniji dejavnik tudi to, da nepremičnine razumemo kot način varčevanja. Zakaj menite, da smo tako navezani na nepremičnine?

Drži. Pri našem spremljanju trga ugotavljamo, da prebivalci Slovenije zelo radi usmerjajo sredstva v nakup nepremičnin kot v naložbo, čeprav se ekonomisti s tem ne bi povsem strinjali. Naše mnenje je, da gre za relativno konservativen pristop do investiranja in v tem zadnjih nekaj letih rast cen to tudi spodbuja, saj gre za nenehno dvigovanje vrednosti zaradi razmer na trgu nepremičnin.

Se pri tem kažejo tudi posledice geopolitičnih razmer v svetu?

Tega nismo posebej analizirali, ampak glede na vse okoliščine bi verjel, da tudi trenutne geopolitične razmere spodbujajo vlaganja v neko nepremičnino kot tisto, kar ohranja oziroma pridobiva vrednost.

Tudi po podatkih iz vašega poročila se je sicer promet z nepremičninami, ob rasti cen, zmanjšal. Kaj je vzrok za zmanjševanje prometa, morda tudi napoved omejevanja kratkoročnega oddajanja nepremičnin ali govor o obdavčitvi premoženja?

Težko bi komentiral vzroke, ker dejansko spremljamo bolj stanje oziroma posledice. Drži pa ugotovitev, da so ljudje na trg ponudili manj novogradenj in manj rabljenih stanovanjskih nepremičnin kot v preteklih letih oziroma je bilo sklenjenih manj kupoprodajnih poslov. Tam,



kjer so bili posli sklenjeni, pa ugotavljamo, da je še vedno zaznana rast vrednosti.

Na Gursu sicer tudi sami pravite, da samo zagotavljanje finančnih virov za graditev javnih stanovanj ne bo dovolj, ker stanovanja preprosto niso več dosegljiva.

Po našem mnenju v prvi vrsti potrebujemo zelo aktivno zemljiško politiko, ki bi z bolj podrobnim prostorskim načrtovanjem prinesla na trg več zazidljivih zemljišč z določeno stopnjo komunalne opreme, zato da bi zainteresirani investitorji dejansko lahko zelo hitro in po enostavnih postopkih pridobili zemljišča in to bi spodbudilo obsežnejšo stanovanjsko graditev. Večja ponudba pa bi po naših pričakovanjih potem nekoliko umirila tudi rast cen.

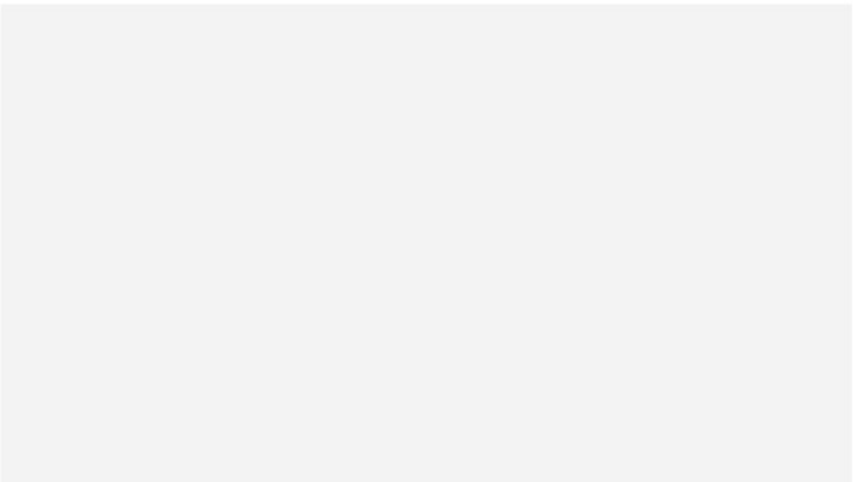
Bo tokratno vrednotenje nepremičnin osnova za prihodnje morebitne obdavčitve oziroma bo pomembno pri izračunih za socialne transferje?

Uporaba podatkov množičnega vrednotenja ima cel spekter možnosti. O morebitni obdavčitvi žal ne vemo še ničesar, poznana so bila le izhodišča za pripravo davčne reforme, tako da bo to vprašanje za Ministrstvo za finance, ampak seveda je tudi lahko posplošena vrednost osnova za obdavčitev. V tem trenutku sicer vidimo še več drugih možnosti uporabe, sami ste omenili področje socialnih transferjev, predvsem pa gre za to, da s posplošeno vrednostjo vseh nepremičnin v Republiki Sloveniji ponudimo možnost za izvajanje aktivnosti na ekonomiki prostora, analiz trga in še vrsto drugih procesov, na primer v bančništvu ali pa zavarovalništvu, kjer lahko ta posplošena vrednost predstavlja neke vrste izhodiščno osnovo za uporabo v določenih postopkih.

Običajno so odzivi na vaše ocene kar množični, verjetno enako pričakujete tudi tokrat. Kako ste pripravljeni?

Vsaka taka napoved sprememb modelov vrednotenja oziroma pripis novih vrednosti v javnosti povzroči kar precej vznemirjenja. Želeli bi si, da to naše početje ne bi vznemirjalo lastnikov nepremičnin, kajti gre za postopek, ki je nadaljevanje cikla, ki se izvaja že vrsto let in se bo v prihodnje dogajalo vsaki dve leti. Ker pa vemo, da je odprtih veliko vprašanj, smo v ta namen odprli klicni center na številki **080 1000 66**, pa tudi elektronski naslov, na katerega se lahko državljani obrnejo z vprašanji. Ni pa potrebe po vznemirjenju ali po tem, da bi se lastniki nepremičnin takoj po prejemu potrdila obrnili na naše geodetske pisarne, ker kakšnih bistvenih sprememb ne morejo doseči, razen če se odločijo, da na primer stavbo, ki ni katastrsko vpisana, vpišejo v kataster nepremičnin, ali pa če bi želeli po pripisu vrednosti uveljavljati posebne okoliščine. V tem primeru je pa treba takšni vlogi priložiti cenitveno poročilo. Čas za odziv ni omejen, novi cikel vrednotenja se bo po našem predvidevanju zgodil nekako čez dve leti. V tem času pa, kot sem dejal, še ni na vidiku nekih zelo konkretnih procesov uporabe teh podatkov.

Vabljeni, da se naročite na podcast Ob osmih.



🔊 Tomaž Petek: Na Gursu smo se precej približali tržnim vrednostim nepremičnin

- Cenitev nepremičnin
- Zazidljiva zemljišča
- Tržne vrednosti

13. 05. 2025	https://www.24ur.com/	Stran/Termin:
Naslov:	Nepremičnine: izven prestolnice tudi za več kot tisoč	Naklada:
Avtor:	Denis Malačič	Površina/Trajanje: 1,00
Rubrika/Oddaja:	Žanr: SPLETNI ČLANEK	
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK, CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKA	



<https://www.24ur.com/novice/slovenija/nepremicnine-izven-ljubljane-prihranki-tudi-do-20-odstotka>

24UR

NASLOVNICA

NOVICE

ŠPORT

POP IN

POPKAST

VREME

SVEŽE

TV ODDAJE

VOYO

1

Slovenija

Črna kronika

Tujina

Gospodarstvo

Znanost in tehnologija

Fokus

Inšpektor

Svet

VIZITA.SI

DOMINVRT.SI

ZADOVOLJNA.SI

MOSKISVET.COM

BIBALEZE.SI

CEKIN.SI

OKUSNO.JE

DOMINVRT.SI

Preprosta vaja ploskanja, ki lahko kaže na...

So stare jablane res samo romantični...

Čisto razkril, kako se navdušuje. Ta...

Neverjetno: Ta evrovizijska pesem ima...

Ronaldov sin debitiral v Mednarodni...

Zaplenjena vozila na dražbah: kje...

Jejte te prigrizke pred spanjem in se...

Zaradi bolezni so pri prenovi Suzaninega...

SVEŽE

18.09 'Vinicius ni nadležen le nasprotnikom, ampak tudi navijačem Real'

SLOVENIJA

Nepremičnine: izven prestolnice tudi za več kot tisoč evrov na kvadrat manj

Ljubljana, 13. 05. 2025 19.05 | Posodobljeno pred 3 minutami

PREDVIDEN ČAS BRANJA: 4 min

AVTOR
Denis Malačič

KOMENTARJI
0

Stanovanje v Ljubljani za mnoge postaja skoraj že znanstvena fantastika. Povprečna cena kvadratnega metra se je lani povzpela na osupljivih 4.500 evrov. Za povsem običajno dvosobno stanovanje s 50 kvadratnimi metri to pomeni več kot 220 tisočakov. A rešitev vendarle obstaja in ni tako daleč. Že dobre pol ure vožnje iz središča prestolnice lahko najdete bistveno ugodnejše možnosti. Cene se razlikujejo tudi za več kot tisoč evrov na kvadrat, kar pomeni, da za isto vsoto, kot bi jo odšteli v Ljubljani, drugje dobite ne le dom, ampak morda še nov avto.

VEČ VIDEOVSEBIN

Press CLIPPING d.o.o., pressclipping.si
Objave so namenjene interni uporabi v skladu z odločbami ZASP in se brez soglasja imetnika pravic ne smejo prosto razmnoževati in distribuirati!

5



Iz SVETA: Stanovanje v okolici
Ljubljane

Za občutno nižje cene nepremičnin se je treba od Ljubljane oddaljiti precej dlje. V občinah, kot so Domžale, Grosuplje ali Medvode, so cene še visoke. Resnejši prihranki se začnejo šele 40 ali celo 50 kilometrov stran.



Nepremičnine v Ljubljani | FOTO: Shutterstock

"Da bi kupili recimo stanovanje v Domžalah in bi s tem zelo prihranili, verjetno ne bomo. Če pa bi kupili recimo stanovanje v Kamniku, bi pa dejansko lahko naredili neko razliko. 20 do 30 odstotkov nižjo. Tako bi nekaj še ostalo za kakšen drug sekundarni avto, ki bi služil staršema, da bi lahko prišla do službe in tako naprej," pojasni nepremičninski posrednik Alen Komič.

"Najcenejše nepremičnine so verjetno v vzhodni smeri, Litija, Zagorje, Hrastnik in tako naprej. To je zagotovo povezano tudi s cestno povezavo. V tej smeri je nekoliko slabša," pravi direktorica

nepremičninske agencije Nepremičnine plus **Vesna Levstek**.

V Litiji kvadrat skoraj polovico ceneje kot v prestolnici

Lani je povprečna cena kvadrata rabljenega stanovanja v Ljubljani dosegla 4.590 evrov. Pod 4.000 evrov gredo cene šele v krajih, kot sta Grosuplje ali Vrhnika. Najceneje pa je bilo v Litiji. Tam je kvadrat stal okoli 2.720 evrov, skoraj polovico manj kot v prestolnici. "Najraje, zato tudi potem najdražje, pa pogledujejo proti Gorenjski, Vodicam, proti Obali, recimo Vrhnika, Grosuplje, Domžale, Kamnik, tudi te so iskane," dodaja Levstikova.

"Če vidijo, da bodo na neki lokaciji, kjer bodo morali imeti celo dva avtomobila, to zelo podraži družinski proračun, tako da je to dejansko velik dejavnik. Ali je v tisti občini oziroma blizu osnovna šola, vrtec, ali je kakšen mestni avtobus v bližini in tako naprej," še zaključuje Komič.

Večje kot je povpraševanje, višje so cene. Razlike do Ljubljane se hitro manjšajo. Tisti, ki bi stanovanje zamenjali za hišo v naravi, pa se pogosto srečajo z dvema težavama: neurejeno dokumentacijo pri starejših hišah in slabo prometno povezavo.

Če se vam zdi, da je iskanje strehe nad glavo vse dražji zalogaj, imate prav

Rekordna rast cen nepremičnin se je sicer zgodila v letu 2022, a tudi letos cene rastejo. To se pozna v številu prodanih nepremičnin, saj si nakup le-teh lahko privoščijo vse manj ljudi. Če pogledamo primerjavo med nepremičninskim vrhom leta 2021 in lanskim letom, se je prodaja stanovanj in hiš zmanjšala za do 40 odstotkov. Število prodaj zazidljivih zemljišč pa celo za več kot 45 odstotkov.

Kot smo slišali, je najvišja cena kvadratnega metra prodanih stanovanj v slovenski prestolnici, kjer se je cena v povprečju zvišala za 500 evrov na m² in preseгла 4.500 evrov/m². Lani so bila najdražja stanovanja na območju Rudnika (4880 evrov/m²), le malo cenejša, a še vedno zelo draga pa so bila stanovanja na Viškem polju, Brdu in Vrhovcih ter v centru Ljubljane. (4770 evrov/m²).

Druge najdražje so bile cene na območju Slovenskega primorja (Koper, Piran, Portorož, Izola in



Ankaran), kjer je lani povprečna cena stanovanja znašala 4.320 evrov/m2 in se je v primerjavi z letom 2023 dvignila za 430 evrov na kvadratni meter.

Tretje najdražje pa so torej nepremičnine v alpskem turističnem območju (Kranjska Gora, Bled in Bohinjsko jezero), kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj 3.820 evrov/m2. V primerjavi z letom 2023 se je cena celo znižala za 110 evrov na kvadratni meter. Kljub temu med najdražja stanovanja v državi sodijo tista v Kranjski Gori z okolico, kjer je povprečna cena prodanih stanovanj znašala kar 4810 evrov/m2.

Kakšno je trenutno stanje na bankah, če za te zneske želite dobiti kredit?

Najcenejši kredit po fiksni obrestni meri trenutno ponujajo na Gorenjski banki, kjer je obrestna mera 2,6 odstotka, pa tudi začetni stroški so tam trenutno najnižji 428 evrov. Okrog 3,20 odstotka do 3,30 odstotka se giblje večina ostalih bank na našem trgu, najdražja pa naj bi bila Sparkasse z obrestno mero 4,20 odstotka in začetnimi stroški 493 evrov.

[LJUBLJANA](#) [NEPREMIČNINE](#) [STANOVANJA](#)



SORODNI ČLANKI



Kaj, če se ne strinjam z novo vrednostjo nepremičnine?



13. 05. 2025	TV Slovenija 1	Stran/Termin:	19:00:00
Naslov:	Nove vrednosti nepremičnin	Naklada:	
Avtor:	Florjan Zupan	Površina/Trajanje:	00:02:36
Rubrika/Oddaja:	DNEVNIK	Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO
Gesla:	NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		

//OBVESTILO O PRISPEVKU//

Geodetska uprava je na portalu E-prostor začela objavljati nove vrednosti nepremičnin. Podatki še niso dostopni, bodo pa v prihodnjih dneh. Po lanskem poskusnem izračunu, ki je povzročil precej razburjenja, novi modeli kažejo stanje na trgu 1. januarja letos, vrednosti pa so v povprečju višje za osem odstotkov. Na Gursu so odprli tudi klicni center, obvestila pa bodo lastniki teh 1,2 milijona dobili do konca meseca.

Izjave:
TOMAŽ PETEK (generalni direktor Geodetske uprave Republike Slovenije)
DUŠAN LAZAR ([nepremičninska agencija](#) Century 21)

V kolikor želite zapis v celoti oziroma posnetek, nam sporočite!

13. 05. 2025	TV Slovenija 1	Stran/Termin:	19:00:00
Naslov:	Nepremičninski trg v težavah	Naklada:	
Avtor:	Nejc Krevs, Mark Saksida, Sara Poles	Površina/Trajanje:	00:02:31
Rubrika/Oddaja:	DNEVNIK	Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK		

//OBVESTILO O PRISPEVKU//

Trg z nepremičninami je v krču, a kljub vse višjim cenam in majhni razpoložljivosti stanovanj na trgu je v letošnjem letu povpraševanje in prometa več kot lani. V Ljubljani in Kopru kvadratni meter ponekod presega 4.500 evrov, pri najdražjih novogradnjah celo 12.000.

Izjave:

AJDA KALUŽA (strokovnjakinja za nepremičnine),
NEIMENOVANI,
DANIEL LOVŠIN ([nepremičninski posrednik](#))

V kolikor želite zapis v celoti oziroma posnetek, nam sporočite!

14. 05. 2025

Večer

Stran/Termin: 3

Naslov: Vrednosti višje, potrdila kmalu v nabiralnikih

Naklada: 17.789,00

Avtor: Sanja Verovnik

Površina/Trajanje: 764,65

Rubrika/Oddaja: V ŽARIŠČU

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



Sanja Verovnik

Z večeršnjim dnevem je začela veljati nova Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, ki skupaj z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin predstavlja pravno podlago za določitev posplošenih vrednosti vseh nepremičnin v državi. Uredbo je vlada sprejela 24. aprila, objavljena pa je bila v Uradnem listu 5. maja, je pojasnil državni sekretar za naravne vire in prostor **Miran Gajšek**. Ob tem se je začel tudi postopek pripisa novih posplošenih vrednosti nepremičnin, je še dodal.

80

odstotkov vprašanih in pripomb se je nanašalo na pravilnost in urejanje podatkov o nepremičninah

Skupna posplošena vrednost nepremičnin v Sloveniji se je po besedah generalnega direktorja Geodetske uprave **RS Tomaža Petka** od poskusnega izračuna, ki je bil opravljen oktobra lani, povečala za več kot osem odstotkov. "Skupna vrednost vseh nepremičnin v Sloveniji zdaj presega 98 milijard evrov," je ocenil.

Največji porast cen so zabeležili pri stanovanjih, hišah in stavbnih zemljiščih, medtem ko so bile podražitve pri poslovnih in industrijskih nepremičninah ter kmetijskih in gozdnih zemljiščih nekoliko manj izrazite. Razloge za rast cen nepremičnin na geodetski upravi pojasnjujejo z enakimi dejavniki, ki so v ospredju že več let: neravnovesje med ponudbo in povpraševanjem, razpoložljivost finančnih sredstev fizičnih oseb ter še vedno relativno nizke obrestne mere.

Lokacija ostaja eden ključnih dejavnikov vrednotenja

Novo posplošene vrednosti nepremičnin so določene na podlagi 17 modelov vrednotenja, ki jih prinaša nova uredba. Pri izračunih so na Geodetski upravi upoštevali stanje trga na dan 1. januar 2025 in podatke, ki so bili ob izračunu vpisani v uradne evidence. Skupno je bilo treba ovrednotiti kar devet milijonov enot, je dejal generalni direktor **Tomaž Petek**.

Kot je še dodal, na vrednost nepremičnine poleg lokacije najbolj vpliva podatek o njeni rabi. Če je ta podatek napačen, se lahko uporabi neustrezen model, kar vodi v napačno določeno vrednost. Lokacija ostaja eden najpomembnejših dejavnikov vrednotenja, saj so lahko enake nepremičnine



MNOŽIČNO VREDNOTENJE NEPREMIČNIN

Vrednosti višje, potrdila kmalu v nabiralnikih

Vrednosti nepremičnin v Sloveniji so se po novih modelih zvišale za več kot osem odstotkov. Lastniki bodo do konca maja prejeli zbirna potrdila

v mestih in na obali tudi do desetkrat dražje kot na podeželju. Na končni izračun vplivajo še velikost in starost stavbe ter nekateri drugi dejavniki z manjšim vplivom.

Vsi lastniki nepremičnin bodo do konca tega meseca po pošti prejeli zbirna potrdila o novi posplošeni vrednosti svojih nepremičnin. Skupno bodo odposlali več kot 1,2 milijona potrdil. Pošiljanje, ki se bo začelo prihodni teden, bo potekalo v več sklopih, zato vsi lastniki potrdil ne bodo prejeli hkrati.

"Veliki lastniki, ki imajo v lasti več kot sto enot vrednotenja, bodo prejeli le obvestilo z informacijami o vpogledu in možnostjo pridobitve potrdil prek nove aplikacije Osební vpogled v vrednosti nepremičnin," je pojasnil Petek. Ob tem je dodal, da aplikacija še ni aktivna, a naj bi zaživela že v prihodnjih dneh.

Najvišje vrednosti v Ljubljani, na Obali in Gorenjskem

Vrednostne cone z najvišjimi ocenjenimi vrednostmi nepremičnin so v Sloveniji tudi po novem ostale nespremenjene. Najvišje posplošene vrednosti beležijo Ljubljana, Obala in Gorenjska. Natančne analize bodo pripravljene takoj, ko se zaključijo pripis novih vrednosti, je pojasnil **Tomaž Petek**. Takrat bodo znane tudi točne številke, ki bodo podrobneje razkrile gibanje vrednosti po posameznih območjih.

Razlogi za rast cen nepremičnin ostajajo enaki kot v preteklih letih, predvsem gre za neravnovesje med ponudbo in povpraševanjem. Foto: Andrej Petelinšek

pripomb. Večina pripomb in vprašanj, več kot 80 odstotkov, se je nanašala na pravilnost podatkov o nepremičninah, približno petina pa na same modele vrednotenja in izračunane posplošene vrednosti. Najpogostejše so lastniki opozarjali, da so bile poskusno izračunane vrednosti previsoke in da se je vrednost njihovih nepremičnin čezmerno povišala v primerjavi z zadnjo določitvijo modelov vrednotenja iz leta 2020.

Po novem se bodo posplošene vrednosti nepremičnin usklajevale predvidoma vsaki dve leti, pojasnjujejo na Geodetski upravi RS. "Če bi se vrednosti oziroma cene na trgu spremenile za več kot 20 odstotkov, bo vrednotenje izvedeno že prej," je poudaril **Tomaž Petek**. Ob vsakem usklajevanju bo lastnikom ponovno omogočeno, da vložijo predlog za upoštevanje posebnih okoliščin, če menijo, da je vrednost njihove nepremičnine določena nepravilno, je še dodal.

S prenovo sistema množičnega vrednotenja nepremičnin se posodablja tudi informacijska podpora. Podatki o vrednotenju so zdaj vključeni v centralizirani državni računalniški oblak pod okriljem ministrstva za digitalno preobrazbo. S tem se zagotavlja večja varnost podatkov, boljša dostopnost in hitrejši dostop do potrebnih informacij za lastnike nepremičnin, poudarjajo na GURS. "Zavedamo se, da gre za pomembno področje, ki ga je bilo treba temeljito urediti," je ob tem sklenil državni sekretar za naravne vire in prostor mag. **Miran Gajšek**.

Skoraj 1500 pripomb, večina ni bila upoštevana

Ob pripravi novih modelov je bila lani jeseni izvedena javna razgrnitev poskusno izračunanih vrednosti nepremičnin. V tem času so lahko lastniki podali svoje pripombe, katerih se je skupaj zbralo skoraj 1500. Po podatkih Geodetske uprave RS jih je bilo 69 odstotkov zavrnjenih, saj niso bile skladne s predpisanimi merili množičnega vrednotenja. V treh občinah je bilo 18 pripomb v celoti upoštevanih, v sedemnajstih občinah pa so delno upoštevali še 447

Kaj storiti, če podatki o vaši nepremičnini niso pravilni?

Na Geodetski upravi RS priporočajo, da lastniki nepremičnin skrbno preverijo zbirna potrdila o svojih nepremičninah. Če zaznate nepravilnosti, ukrepajte po naslednjih korakih:

Na potrdilu manjkajo nepremičnine?

Preverite v zemljiški knjigi (prek portala e-Šodstvo), ali ste pri vseh nepremičninah vpisani z enotno matično številko občana.

Podatki o nepremičnini ne ustrezajo dejanskemu stanju?

Napačni podatki pomenijo tudi nepravilno izračunano posplošeno vrednost. Podatke je treba najprej urediti v katastru nepremičnin (po Zakonu o katastru nepremičnin - ZKN). Če gre za podatke iz drugih evidenc (npr. rastiščni koeficient, dejavnost), jih uredite po ustreznih zakonih. Več informacij najdete na portalu E-prostor.

Menite, da je posplošena vrednost nepremičnine kljub pravilnim podatkom previsoka ali prenizka?

Če vrednost odstopa za več kot 20 odstotkov ali 200.000 evrov od tržne vrednosti, lahko predlagate spremembo na podlagi posebnih okoliščin. Potrebna je individualna cenitev pooblaščenega cenilca in predhodno urejeni podatki v uradnih evidencah. Postopek poteka po splošnem upravnem postopku, odločitev prejmete pisno.

Potrebujete pomoč?

Pokličite Klicni center GURS na brezplačno številko 080 10 66 ali pišite na klicnicenter.gurs@gov.si

14. 05. 2025

Delo

Stran/Termin: 1

Naslov: Stanovanja najdražja v Ljubljani, najcenejša v Posavju Naklada: 16.187,00

Avtor: NEJC GOLE

Površina/Trajanje: 526,65

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ



Stanovanja najdražja v Ljubljani, najcenejša v Posavju

Množično vrednotenje Geodetska uprava je izračunala nove vrednosti nepremičnin, podatki znani na spletnem portalu in po pošti



Cene kvadratnega metra so v prestolnici precej višje kot 4000 evrov. FOTO JOŽE SUHADOLNIK



Posplošena vrednost vseh nepremičnin v državi je ocenjena na 298 milijard evrov. To je osem odstotkov več kot leto prej. Na podlagi novih modelov in stanja trga z začetka leta je nove vrednosti nepremičnin izračunala Geodetska uprava Republike Slovenije (Gurs), vidne pa bodo danes ali v prihodnjih dneh na spletnem portalu e-prostor. Gurs bo lastnike nepremičnin o novih vrednostih njihovih stavb in zemljišč do konca maja obveščal tudi po pošti.

NEJC GOLE

Večina lastnikov lahko pričakuje višje posplošene vrednosti njihovih nepremičnin kot ob poskusnem izračunu vrednosti oktobra lani. Takrat so namreč cene nepremičnin vrednotili po stanju trga 1. januarja lani, tokrat pa na začetku tega leta. Vmes se je nadaljevala rast cen nepremičnin, in sicer so na ravni države cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za deset odstotkov, stanovanjskih hiš za devet odstotkov, zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 17 odstotkov.

Cene stanovanj so tradicionalno najvišje v Ljubljani, na Obali in v Kranjski Gori, kjer kvadratni meter stane precej več kot 4000 evrov. Več kot tri tisočake je bilo lani treba v povprečju odšteti za rabljeno stanovanje v južni in severni okolici glavnega mesta ter v Kranju z okolico. V drugih večjih mestih, kot so Maribor, Celje, Novo mesto, Velenje, Nova Gorica, Postojna, pa so cene med dva in tri tisoč evri za kvadratni meter. Po drugi strani so stanovanja najcenejša v okolici Radeč in Sevnice ter v Beli krajini.

V zadnjih petih letih so se sicer cene relativno najbolj povišale v Šaleški dolini, kjer so se cene rabljenih stanovanj skoraj podvojile, in v vzhodni okolici Ljubljane, medtem ko so se na Goriškem, Vipavskem in v Prekmurju dvignile za približno polovico.

► **STRAN 3**

14. 05. 2025

Delo

Stran/Termin: 3

Naslov: Nove vrednosti nepremičnin na spletu in po pošti

Naklada: 16.187,00

Avtor: NEJC GOLE

Površina/Trajanje: 617,66

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA STANOVANJ



Nove vrednosti nepremičnin na spletu in po pošti

Množično vrednotenje

Vrednost vseh slovenskih stavb in zemljišč se je skupaj povečala za osem odstotkov

Geodetska uprava bo po tem, ko je včeraj začela veljati nova uredba o modelih vrednotenja nepremičnin, ki je stanju na trgu prilagodila modele vrednotenja, začela obveščati lastnike nepremičnin o njihovih novih posplošenih vrednostih. Te bo mogoče, verjetno danes ali v prihodnjih dneh, preveriti na spletnem portalu geodetske uprave Prostor, lastniki pa bodo podatke o novih vrednostih prejeli tudi po pošti do konca maja.

NEJC GOLE

■ Kako se izvaja vrednotenje nepremičnin?

Geodetska uprava (Gurs) izračuna posplošeno vrednost na podlagi modelov vrednotenja ob upoštevanju stanja na trgu in glede na podatke konkretne nepremičnine, ki so vpisani v uradnih evidencah. Pri preverjanju je Gurs ugotovil, da modeli iz leta 2020 niso več skladni z merili zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, zato je bilo treba vse prilagoditi novemu stanju na trgu nepremičnin ter jih določiti na novo. Gurs mora te modele preveriti vsaki dve leti, novo vrednotenje pa odraža stanje 1. januarja letos. Gurs vrednoti vse nepremičnine – stanovanja, hiše, poslovne prostore in zemljišča tako fizičnih kot pravnih oseb.

■ Kje lahko preverite vrednost nepremičnin?

Pripisane vrednosti nepremičnin bodo dostopne na spletnem portalu geodetske uprave Prostor. Vendar ker so na Gursu šele včeraj lahko začeli obsežen pripis vrednosti, bodo podatki na spletu

dostopni v prihodnjih dneh, verjetno pa že danes.

Bodo pa lastniki o pripisanih vrednostih svojih nepremičnin obveščeni pisno po pošti. Gurs bo 1,2 milijona pisem začel pošiljati prihodnji teden v več sklopih. Lastniki bodo pismo z vrednostmi nepremičnin dobili do konca maja, je povedal generalni direktor Gursa Tomaž Petek.

■ Kaj naj lastniki storijo po prejemu pisma?

»Lastniki se bodo v pismu seznanili z vrednostmi nepremičnin. Nič jim ni treba storiti. Gre le za informacijo. Preverijo naj, ali so na potrdilu vpisane vse njihove nepremičnine,« je svetoval direktor Gursa. Dodal je, da če so v zemljiško knjigo vpisani brez enotne matične številke občana, se lahko zgodi, da ta nepremičnina ne bo vključena na seznam na potrdilu. A če je njihov naslov znan, bodo vrednosti za te nepremičnine dobili ločeno.

■ Zakaj so vrednosti nepremičnin – v večini – ocenjene višje?

Gurs je oktobra lani objavil poskusno izračunane vrednosti na podlagi predloga spremenjenih modelov vrednotenja, ki so odražale stanje na trgu 1. januarja lani. Tokratno vrednotenje pa odraža stanje na trgu leto kasneje, torej 1. januarja letos. Lani se je nadaljevala rast cen nepremičnin, in sicer so na ravni države cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za deset odstotkov, stanovanjskih hiš za devet odstotkov, zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 17 odstotkov. Po oceni Gursa so cene pisarniških prostorov lani zrasle za štiri odstotke, trgovskih



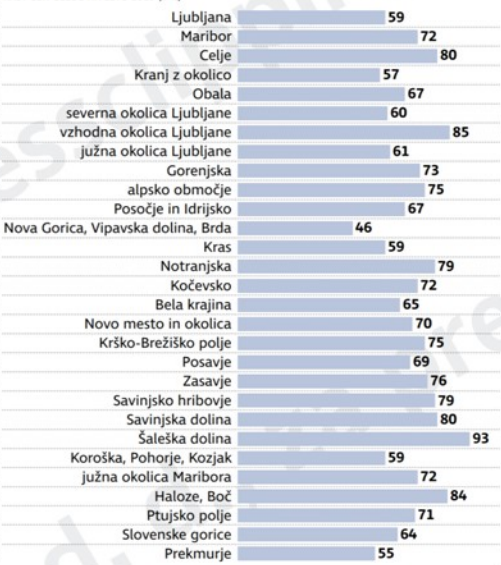
Cene stanovanj na sekundarnem trgu

v letu 2024, v evrih na kvadratni meter



DELO Vlt: Gurs

RAST CEN GLEDE NA LETO 2019 (V %)



in storitvenih prostorov pa za 11 odstotkov. Gibanje trga nepremičnin se lokalno razlikuje, kar se upošteva tudi pri vrednotenju nepremičnin.

Preliminarni seštevki kažejo, da se je skupna vrednost vseh nepremičnin v enem letu povečala za skoraj osem odstot-

kov, vse slovenske nepremičnine so zdaj vredne 298 milijard evrov, je povedal Petek.

■ Ali se lastniki nepremičnin lahko pritožijo na izračun?

Pritožba ni mogoča. Lahko pa tisti, ki menijo, da posplošena vrednost ne odraža dejanskega stanja,

vložijo vlogo za uveljavljanje posebnih okoliščin, tej morajo priložiti cenitveno poročilo, ki ga izdelata pooblaščen cenilec nepremičnin. Posebna okoliščina je tista, ki je Gurs ni mogel ugotoviti iz uradnih evidenc, denimo, da ima stavba konstrukcijsko poškodbo ali ji grozi plaz, ob tem pa ta okoliščina vpliva na vrednost nepremičnine vsaj v višini 20 odstotkov oziroma več kot 200.000 evrov.

■ Zakaj je podatek o vrednosti nepremičnin pomemben?

Uvedba davka na nepremičnine se vsaj v mandatu te vlade zdi malo verjetna, a če bi bil uveden, bi bila posplošena vrednost nepremičnine lahko davčna osnova za obračun davka. Sicer pa so podatki o vrednosti nepremičnin javno dostopni, saj so pomembni za njihove kupce in prodajalce, za banke, investitorje, socialne transferje in tako dalje.

■ Kje lahko lastniki nepremičnin dobijo dodatna pojasnila?

Gurs je vzpostavil klicni center s številko 080 1066 in spletnim

naslovom klicni-center.gurs@gov.si, kjer lahko lastniki dobijo dodatna pojasnila. Informacije so tudi na spletni strani.

■ Kdaj bo prihodnje vrednotenje?

Gurs mora to izvesti čez dve leti, razen če se cene na trgu nepremičnin prej spremenijo za več kot 20 odstotkov.

Lastniki se bodo v pismu seznanili z vrednostmi nepremičnin. Nič jim ni treba storiti, je dejal Tomaž Petek.

