

S A L K O P I V A Č univ. dipl. inž. arh.

CENILEC IN IZVEDENEC GRADBENE STROKE

Pisarna: Obala 120, Portorož, tel.: 05/6710200,

GSM: 031/615-402,

e-mail: archnep1@gmail.com



VS0144011206

NAROČNIK:

OKRAJNO SODIŠČE V PIRANU

Tartinijev trg 1, 6330 Piran

ZADEVA:

I 104/2022

UPNIK:

**REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva 20, 1000
Ljubljana, ki jo zastopa Državno odvetništvo RS,
Zunanji oddelek v Kopru**

DOLŽNIK:

BRUNO DOBRILOVIČ, Šared 165, 6310 Izola

CENITVENO POROČILO v zadevi I 104/2022

NEPREMIČNINA:

**-parcela 3903/2, K.O. Malijska, -2628-3903/2 v naravi stavbno
zemljišče na Šaredu, na katerem stoji stavba 2628-1912 ,
last dolžnika do 1/2**

NALOGA:

ugotovitev tržne vrednosti nepremičnine

DATUM OGLEDA:

17.4.2023

**PRISOTNOST NA
OGLEDU:**

dolžnik

OPOZORILO:

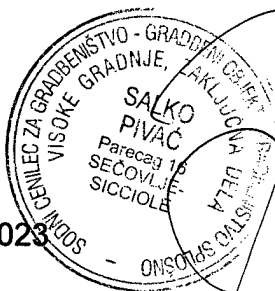
**Izdelana ocena vrednosti morebitnemu kupcu ne zagotavlja, da ima
predmet cenitve pridobljene vse upravno-pravne odločbe, kot npr.
gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje in ne preverja skladnosti
predmeta cenitve s prostorskimi akti! Vse navedeno je namreč stvar
natančnega pregleda celotne dokumentacije predmeta cenitve, ki pa
ga priložena cenitev ne more vsebovati.**

DATUM:

Lucija, 18.04.2023

Šifra:

I_104_2022_zap



2.0. POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

V skladu z naročilom Okrajnega sodišča v Kopru smo izdelali poročilo o oceni vrednosti, v katerem smo ocenili tržno vrednost nepremičnin

- Stavba z ID 2628-1912, na parceli 3903/2 k.o. Malija, na Šaredu



Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost: »Tržna vrednosti je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«. ^{*1}

Pri izdelavi ocene vrednosti so upoštevani predpisi oziroma standardi:

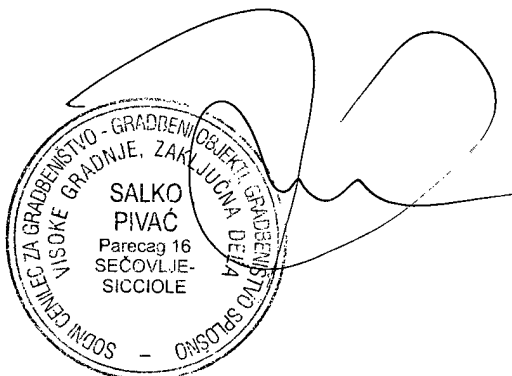
1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.L. RS 106/2010),
2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022; uporabo predpisuje HPOV), MSOV 101, MSOV 102, MSOV 103, MSOV 104, MSOV 105, MSOV 400.
3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS – 2; Ur.l. RS 56/2001)

Na osnovi dejstev, omejitev, podatkov, informacij in analiz, ki jih vsebuje to poročilo, znaša ocena vrednosti nepremičnine na dan 18.04.2023:

39.348,00 € (za celoto)

19.674,00 € za delež ½, kolikor je last dolžnika

^{*1} prepis iz MSOV 2022



- 1.0. NASLOVNA STRAN
- 2.0. POVZETEK POROČILA

3.0. KAZALO VSEBINE

4.0. UVOD

- 4.1. Osnovni opis naloge
- 4.2. Obseg opravljenega dela
- 4.3. Predpostavke, posebne predpostavke in omejitve

5.0. OPIS PREDMETA OCENJEVANJA

- 5.1. Opis okolja in soseske
- 5.2. Identifikacija nepremičnine
 - 5.2.1. Površina zemljišča in vrsta rabe
 - 5.2.2. Opis izboljšav predmetne posesti –hiša
 - 5.2.3. Površina nepremičnine

6.0. ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

- 6.1. Gospodarsko ekonomski dejavniki v RS
- 6.2. Analiza trga nepremičnin v RS
- 6.3. Lokalni trg nepremičnin

7.0. OCENJEVANJE VREDNOSTI – MSOV – Tržna vrednost

- 7.1. Analiza podatkov
- 7.2. Način primerljivih prodaj
 - 7.2.1. Izračun vrednosti nepremičnine po metodi neposredne primerjave prodaj
- 7.3. Način kapitalizacije donosa
- 7.4. Nabavnovrednosti način
 - 7.4.1. Izračun vrednosti zemljišča po metodi neposredne primerjave prodaj
 - 7.4.2. Tabela prilagoditev za zemljišče
 - 7.4.3. Izračun nadomestitvene vrednosti nepremičnine

8.0. UTEŽI

9.0. KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI NA PODLAGI MSOV

10.0. LITERATURA IN VIRI

11.0. IZJAVA CENILCA IN NAROČNIKA

12.0. PRILOGE

4.0. UVOD

4.1. Osnovni opis naloge

Identifikacija in status ocenjevalca:

Salko Pivač, u.d.i.a., izvedenec in cenilec nepremičnin – gradbene stroke

Identifikacija naročnika, lastnika in uporabnika:

NAROČNIK:	OKRAJNO SODIŠČE V KOPRU, Ferrarska 9, 6000 Koper
LASTNIK:	- do 1/2 od celote BRUNO DOBRILOVIČ, Šared 165, 6310 Izola - do 1/2 od celote OBČINA IZOLA, Sončno nabrežje 8, 6310 Izola
UPORABNIK:	lastnik

Namen ocenjevanja vrednosti: Ocenitev tržne vrednosti za potrebe v sodnem postopku.

Identifikacija posesti, ki jo vrednotimo:

PREDMET CENITVE:	-Stavba z ID 2628-1912, na parceli 3903/2 k.o. Malija, na Šaredu
NASLOV NEPREMIČNINE:	/
ID NEPREMIČNINE:	ID PARCELE: 2628-3903/2
KATASTRSKA OBČINA:	k.o. 2628-MALIJA
ŠTEVILKE PARCEL	3903/2
POVRŠINA ZEMLJIŠČA	47,00 m ²
POVRŠINA OBJEKTA:	18,00 m ² (po podatkih GURSA), vendar, ker stavba nima katastrskega vpisa, menimo, da je to površina le za 1 etažo, zato pomnožimo z 2.
TIP NEPREMIČNINE:	Stara istrska hiša in stavbno zemljišče

4.2. Obseg opravljenega dela

Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah glede na namen ocenjevanja in izbrano podlago vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- Pregledal sem vse dostopne dokumente in informacije o obravnavani nepremičnini.
- Opravił ogled obravnavane nepremičnine.
- Analiziral razmere na nepremičninskem trgu, pomembne za vrednost pravic na nepremičninah.
- Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način),
- Na osnovi zapisanega sem na koncu naredil končno uskladitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičninah.

Za namen izvajanja zgoraj navedenih analiz sem zbral, preveril, analiziral in uskladil:

- Podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah.
- Podatke potrebne za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave.

4.3. Predpostavke, posebne predpostavke in omejitve

Splošni omejitveni pogoji:

- V postopku izdelave cenitve sem se opiral na podatke, trditve in informacije s strani lastnikov nepremičnine, ki je predmet ocenjevanje, podatkov o primerljivih nepremičninah, podatkov nepremičninskih agencij, podatkov lastnikov primerljivih objektov, podatkov najemnikov primerljivih objektov in podatkov upravnih organov.
- Površine v poročilu so prikazane v skladu s standardom SIST ISO 9836.
- Vrednosti v poročilu so izračunane s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunih vrednosti so možna ob uporabi drugega orodja za računanje.
- Podatki o površinah zemljišča, ki pripada obravnavani nepremičnini, so povzeti iz podatkov geodetske uprave..
- Podatki o primerljivih prodajah so povzeti na podlagi podatkov, ki so jih posredovali bodisi lastniki teh nepremičnin bodisi nepremičninske agencije, bodisi najemniki, ali smo jih pridobili iz baz podatkov, ki so javno dostopne.

Posebne predpostavke:

- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Cenilec/izvedenec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavi se nespremenjeno stanje nepremičnine od dneva ogleda do dneva ocenitve nepremičnine.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen če ni drugače navedeno.
- Podatki o površini zemljišča in poslovnega prostora so povzeti na podlagi podatkov GURS-a.

5.0. OPIS PREDMETA OCENJEVANJA

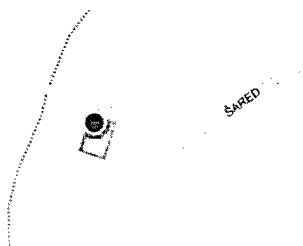
5.1. Opis okolja in soseske

Predmetna nepremičnina leži delno v občini Izola, na Šaredu.

Občina je predvsem turistična občina. Pomembnejše dejavnosti tvorijo in ustvarjajo hotelska podjetja, obrtniška podjetja.

Predmetna nepremičnina se nahaja v k.o. Malija, na Šaredu.

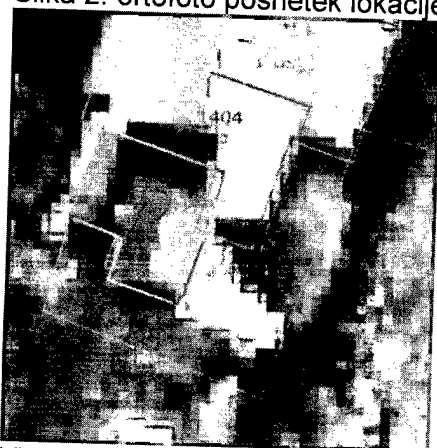
5.2. Identifikacija nepremičnine



Vir: Najdi.si, 2023

5.2.1. Površina zemljišča in vrsta rabe

Slika 2: ortofoto posnetek lokacije ocenjevane nepremičnine



Vir. Javni vpogled IS Kataster, GURS, 2023

Tabela 1: Podatki o površini zemljišč po GURS-u

parcela	raba	površina
3093/2	Najboljša kmetijska zemljišča	47,00 m ²

5.2.2. Opis izboljšav predmetne posesti –hiša

Predmet cenitve je stara istrska hiša, ki ni bivalna. Hiša je etažnosti P+1. Hiša je na lokaciji strnjenih hiš. Zgrajena cca. leta 1900, vse neobnovljeno. Hiša je potrebna popolne prenove.

Opremljenost: Samo zemljišče je stavbišče. Parcela je opremljena z javno komunalno opremo, vendar je vse odklopljeno, saj v hiši nihče ne biva. Dostop po makadamski cesti.

Izkoriščenost in zasnova: Objekt je etažnosti P+1. Objekt je dokončan, zgrajen v skladu s standardi v času gradnje.

Dostop: Po javni cesti.

Nosilna konstrukcija: Objekt je grajen na kamnitih pasovnih temeljih, konstrukcija kamnita, predelne stene opečne in kamnite.

Zidovi in stropovi: Zidovi in stropovi niso opleskani, kamen

Stavbno pohištvo: Okna so lesena stara, dotrajana.

Tlaki: Tlaki so kamen.

Instalacije in priklopi: Objekt ni priključen na javno infrastrukturo.

Ogrevanje: ni.

Oprema: Notranja premična oprema ni predmet cenitve oz. ni zajeta v gradbeni vrednosti objekta.

Okolica: Parkiranje možno na travnatem dvorišču pred objektom, ki pa je druga parcela.

5.2.3. Površina objekta

Po podatkih iz GURSa znaša neto tlorisna površina stavbe 18,00 m². Vendar, ker stavba nima katastrskega vpisa, menimo, da je to površina le za 1 etažo, zato izvedemo naslednji izračun:

$$18,00 \text{ m}^2 \times 2 = 36,00 \text{ m}^2$$

6.0. ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

6.1. GOSPODARSKO EKONOMSKI DEJAVNIKI SLOVENIJE (povzeto: Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022, Ljubljana, september 2022, Urad RS za makroekonomske analize in razvoj)

- Jesenska napoved je bila pripravljena v razmerah velike negotovosti, povezane predvsem z razmerami na energetskih trgih, ki se z nadaljevanjem vojne v Ukrajini zaostrejujejo in vplivajo na poslabšanje gospodarskih obetov v naših najpomembnejših trgovinskih partnericah. Rast gospodarske aktivnosti evrskega območja je bila v prvi polovici letošnjega leta še razmeroma ugodna (4,8 % medletno, desezonirano), zlasti zaradi hitrega okrevanja storitev in zasebne potrošnje po sprostitvi epidemičnih omejitev. Vojna v Ukrajini in z njo povezane gospodarske posledice z dodatnim strmim zvišanjem cen energentov ter hrane pa so povzročile močno poslabšanje kazalnikov zaupanja in skupaj z motnjami zaradi pandemije na Kitajskem okrepile pritiske v svetovnih dobavnih verigah, kar je močno zavrlo svetovno gospodarsko aktivnost. Evropske države, še posebej Nemčija, so zaradi velike odvisnosti od ruskih fosilnih goriv na gibanja na trgih energentov še posebej občutljive. Glede na razpoložljive podatke in kazalnike razpoloženja (PMI, ESI) se je gospodarska aktivnost v evrskem območju v tretjem četrtletju pričela ohlajati, napovedi mednarodnih institucij za prihodnje leto pa se znižujejo že od pomladi. Otežen dostop do energentov in zmanjševanje njihove porabe ter posledična negotovost, vpliv visoke inflacije na kupno moč gospodinjstev ter visokih stroškov na poslovanje podjetij, motnje v dobavnih verigah in zaostreni pogoji financiranja zaradi normalizacije denarne politike bodo nadalje

ovirali rast. Hkrati je nekaj dejavnikov, ki bodo blažili te negativne vplive, zlasti odpornost trga dela, predvideno umirjanje inflacije, podpora iz mehanizma za okrevanje in odpornost ter še vedno velik presežek prihrankov. Za evrsko območje tako do konca leta predpostavljamo upočasnitev gospodarske rasti in v povprečju leta 2023 0,4-odstotno povečanje BDP, ki bo izhajalo predvsem iz rasti v drugi polovici prihodnjega leta. Te predpostavke spremljajo izrazita negotovost in močna negativna tveganja, zlasti povezana z zmanjšanjem dobave ruskega plina.

V Jesenski napovedi za letos predvidevamo 5,0-odstotno rast BDP. To je za 0,8 o. t. več kot v Pomladanski napovedi, predvsem zaradi višje rasti zasebne potrošnje v prvi polovici leta, ki jo je (ob visoki ravni zaposlenosti) nad pričakovanji spodbudila potrošnja osebnih in s turizmom povezanih storitev, tudi v povezavi z unovčevanjem turističnih bonov. Prav tako so rast podpirali vladni ukrepi za blaženje posledic druginje. Višji od spomladi predvidenega je tudi prispevek spremembe zaloga. Rast investicij ostaja v okviru pomladanskih pričakovanj, nižja pa bo rast v izvoznem delu gospodarstva.

V naslednjem letu se bo gospodarska rast, predvsem zaradi zaostrenih razmer v prvi polovici leta, občutno umirila, na 1,4 %, leta 2024 pa v odsotnosti šokov pospešila na 2,6 %. Rast zasebne potrošnje bo bistveno nižja kot letos, na to bodo vplivale še vedno visoke cene, ki bodo omejevale kupno moč, ter previdnost pri potrošnji za nenujne dobrine in storitve. Tudi investicijska aktivnost zasebnega sektorja bo ostala zadržana, saj bodo še naprej prisotne negotovost, visoke cene investicijskih dobrin in gradbenega materiala ter rast obrestnih mer. Podobno kot letos pa bodo pozitivno na raven investicijske aktivnosti vplivale državne investicije, spodbujene z zaključevanjem finančne perspektive 2014–2020 in sredstvi EU za okrevanje po epidemiji covida-19 (React-EU, NOO). V prvi polovici naslednjega leta bosta dodana vrednost predelovalnih dejavnosti in blagovni izvoz ostala pod vplivom šibkejšje rasti tujega povpraševanja, zmanjšane porabe plina in še vedno visokih cen. Ob predvideni, ponovno nekoliko višji, rasti v trgovinskih partnericah bi v drugi polovici leta sledilo okrevanje. To bo leta 2024 poleg višje zasebne potrošnje (ob napovedani realni rasti bruto razpoložljivega dohodka) vplivalo na pospešitev gospodarske rasti (na 2,6 %). Rast investicijske aktivnosti se bo umirila, ključen bo vpliv izteka obdobja, ko lahko država črpa evropska sredstva iz finančne perspektive 2014–2020, zato se bodo državne investicije znižale.

Zaposlenost bo letos znatno višja kot lani, brezposelnost pa nižja, prihodnje leto ob nižji gospodarski rasti pričakujemo bistveno manj intenzivno rast zaposlovanja in skromen upad brezposelnosti. Zaposlenost se je lani močno povečala ob okrevanju gospodarske aktivnosti. Rast se je nadaljevala v prvi polovici letošnjega leta do najvišjih ravni doslej, k čemur je zaradi pomanjkanja domače delovne sile veliko prispevalo zaposlovanje tujih delavcev. Glede na kratkoročni kazalnik pričakovanj o zaposlovanju naj bi se rast zaposlenosti v drugi polovici leta ob umirjanju gospodarske aktivnosti upočasnila, v povprečju leta pa bo 3-odstotna.

Realna povprečna bruto plača bo letos zaradi visoke inflacije in predvsem visoke lanske osnove v javnem sektorju upadla, proti koncu obdobja napovedi pa se bo postopoma okrepila. V zasebnem sektorju bo letos ob pomanjkanju delovne sile, povečanju minimalne plače in drugih pritiskih s trga dela za ohranjanje rasti dohodka v okolju visoke inflacije povprečna bruto plača nominalno zrasla (za 5,5 %), realno pa padla (za 3,1 %).

Rast cen življenjskih potrebščin se je do jeseni stopnjevala in se bo kljub predvideni upočasnitvi do konca leta ohranila na visoki ravni. Ob predpostavki umirjanja cenovnih pritiskov naj bi se dvema odstotkoma približala šele konec leta 2024. Rast cen življenjskih potrebščin je bila avgusta 11-odstotna in je bila široko osnovana, k njej pa so največ prispevali energenti in hrana.

Po desetih letih se bo presežek tekočega računa letos prevesil v primanjkljaj, ki se bo ohranil tudi v letu 2023. Leta 2024 ob stabilizaciji cenovnih gibanj in okrevanju gospodarstva ponovno napovedujemo presežek. Letos bo k primanjkljaju tekočega računa največ prispevala blagovna menjava, kar bo, poleg višje realne rasti uvoza od izvoza blaga, zlasti posledica poslabšanih pogojev menjave.

Negotovost v mednarodnem okolju je velika, tveganja za napoved so pretežno negativna ter ostajajo močno odvisna od poteka vojne v Ukrajini in razmer na energetskih trgih, pa tudi epidemičnih razmer. Popolna zaustavitev dobave ruskega plina evropskim državam bi povišala cene energentov in vodila v izrazitejšo racionalizacijo, kar bi negativno vplivalo zlasti na industrijo, prizadelo pa bi tudi druge dejavnosti. Zaradi odvisnosti slovenskega gospodarstva od zunanjih dejavnikov, še posebej dostopnosti in cen energentov ter tujega povpraševanja, bi se v primeru zaostritve gospodarskih in energetskih razmer poslabšali tudi obeti za Slovenijo, predvsem v letu 2023. Močnejša recesija v Nemčiji in drugih pomembnih trgovinskih partnericah bi znižala tuje povpraševanje in slovenski izvoz, ob visokih cenah energentov bi bile izraziteje prizadete energetsko intenzivne dejavnosti, v negotovem okolju bi upadle podjetniške investicije. Ocene vpliva popolne prekinitve dobave ruskega plina za države evrskega območja se gibljejo v razponu nekaj odstotnih točk. V kolikor bi do tega prišlo že letos ali v zimskih mesecih, bi bil učinek močnejši zaradi pritiska vhodnih stroškov energije in/ali dodatnih omejitev pri proizvodnji, saj na kratek rok hitro nadomeščanje ruskega plina v velikem obsegu ni mogoče. V primeru nižje rasti BDP v evrskem območju za od 2 do 2,5 odstotne točke zaradi zaostrovanja energetskih razmer bi bila tudi gospodarska rast v Sloveniji nižja od predvidene v osnovnem scenariju, in sicer za od 1,5 do 2 odstotnih točk, učinek v letu 2022 bi bil relativno manjši, saj bi vplival na gibanja le v zadnjem četrtletju. Višja bi bila tudi inflacija, kar bi ob krepitvi inflacijskih pričakovanj preko zahtev po povišanju plač lahko vodilo v plačno-inflacijsko spiralo. Če bi do tega prišlo na ravni evrskega območja, bi to lahko vodilo k hitrejšemu zaostrovanju monetarne politike z negativnim vplivom na posojilno in investicijsko aktivnost. Tudi pandemija koronavirusa še vedno ostaja pomembno negativno tveganje, zlasti v primeru pojava novih sevov, ki bi lahko resneje poslabšali zdravstvene razmere in zahtevali strožje zaježitvene ukrepe. To bi predvsem zaradi ničelne tolerance do covida-19 na Kitajskem poleg zaostritve razmer v Ukrajini lahko vodilo do dodatnih motenj v globalnih dobavnih verigah. Te bi se lahko okrepile tudi v primeru povečanih geopolitičnih napetosti na globalni ravni. Gospodarska rast pa bi bila lahko tudi višja od osrednje napovedi, in sicer v primeru stabilizacije cen energije ter robustnejše zasebne potrošnje, ki bi v večji meri izhajala iz prihrankov. Možna je tudi večja investicijska aktivnost zaradi pospešenega zmanjševanja odvisnosti od ruskih energentov in hitrejšega črpanja sredstev EU.

Glavni makroekonomski agregati Slovenije

	2021	Jesenska napoved (september 2022)		
		2022	2023	2024
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	6,2	5,0	1,4	2,5
BDP, nominalna rast v %	11,0	10,5	7,0	5,4
BDP, v mrd EUR, tekoče cene	52,2	57,3	62,0	65,3
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	14,5	5,0	2,5	4,7
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	17,6	6,5	2,2	3,8
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	-0,8	-0,8	0,3	1,0
Zasebna potrošnja, realna rast v %	9,5	5,4	0,3	1,5
Državna potrošnja, realna rast v %	5,8	1,4	1,7	1,9
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	13,7	6,5	2,5	2,0
Sprememba zalog in vrednosti predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	0,4	1,4	0,1	0,0
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	1,3	3,0	0,8	0,7
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	74,3	57,1	54,4	52,8
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	7,6	5,8	5,5	5,3
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	4,7	4,2	4,1	3,9
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	6,1	2,2	6,0	4,5
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	4,1	-6,2	0,0	1,5
- zasebni sektor	4,1	-3,1	-0,8	2,1
- javni sektor	4,5	-10,6	1,5	0,5
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	6,8	1,9	0,7	2,0
PLAČILNO BILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR	2,0	-0,3	-0,3	0,1
- v primerjavi z BDP v %	3,8	-0,5	-0,5	0,1
CENE IN EFEKTIVNI TEČAJ				
Inflacija (dec./dec.), v %	4,9	9,8	3,3	2,2
Inflacija (povprečje leta), v %	1,9	6,3	6,0	2,9
Realni efektivni tečaj – deflator stroškov dela na enoto proizvoda	-1,8	-3,0	1,4	0,5
PREDPOSTAVKE				
Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partneric), realna rast v %	11,7	4,3	2,0	3,4
BDP v evrskem območju, realna rast v %	5,3	3,1	0,4	1,8
Cena nafte Brent v USD/bodček	70,7	103,1	89,5	83,9
Cene neenergetskih surovin v USD, rast	34,4	7,0	-4,0	-3,5
Razmerje USD za 1 EUR	1,184	1,058	1,022	1,022

Vr: Za leto 2021 GURS (2022), BS (2022), EIA (2022); za obdobje 2022–2024 napoved UMAR.

6.2. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN (povzeto: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2021, GURS, maj 2022):

Slovenski nepremičninski trg sta leta 2021 zaznamovala rekordna rast cen stanovanjskih nepremičnin in rekordno število transakcij z zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb, pa tudi oživitev trga poslovnih nepremičnin.

Potem, ko je bilo število realiziranih kupoprodaj nepremičnin, z izjemo zazidljivih zemljišč, v letu 2020 zaradi ukrepov za zajezitev epidemije pričakovano manjše, se je v drugem »kovidnem« letu 2021 ponovno povečalo praktično za vse vrste nepremičnin.

Ocenjujemo, da se je skupno število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov.

Še vedno pa je bilo za okoli 10 odstotkov manjše kot v »predkovidnem« letu 2019. To gre pripisati občutnemu padcu števila transakcij s poslovnimi nepremičninami v letu 2020, ki je bil predvsem posledica manjšega povpraševanja po poslovnih nepremičninah zaradi negotovosti gospodarskih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije.

Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in vse vrste stanovanjskih hiš) se je lani v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 20 odstotkov in

je bilo večje kot leta 2019 oziroma pred epidemijo. Povečanje je šlo predvsem na račun rekordne prodaje stanovanjskih hiš, ki jo je povzročilo povečano povpraševanja po hišah izven urbanih središč, ki je posledica visokih cen stanovanj v mestih, deloma pa tudi spremenjenih bivalnih želja kupcev zaradi epidemije. Trend zmanjševanja števila prodaj novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki je bolj ali manj prisoten po vsej Sloveniji, se je zaradi pomanjkanja ponudbe novih stanovanj nadaljeval tudi lani.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb (večstanovanjskih stavb in stanovanjskih hiš) je bilo največje od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008. V primerjavi z letom 2020 je bilo število transakcij na ravni države večje kar za okoli 45 odstotkov. Rekordno število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb napoveduje pospešeno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je bila v zadnjih treh letih značilna predvsem za glavno mesto, tudi na ostalih območjih države.

Lani smo v Sloveniji zabeležili največjo letno rast cen stanovanjskih nepremičnin od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so se na ravni države leta 2021 v primerjavi z letom 2020 zvišale za 15 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za dve odstotni točki manj. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se zvišale za 12 odstotkov.

Na rekordno rast cen stanovanjskih nepremičnin v letu 2021 je v največji meri vplivala rast cen stanovanj v največjih mestih. Z izjemo Kopra, kjer je bila rast cen podpovprečna oziroma so cene stanovanj zrasle »le« za okoli 12 odstotkov. Med največjimi mesti je imelo lani največjo rast cen stanovanj Celje, kjer so cene zrasle kar za dobrih 20 odstotkov, v Kranju, Mariboru in Ljubljani pa je bila rast cen nižja za dve do tri odstotne točke. Daleč najvišja je bila sicer lani rast cen nepremičnin v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled) in njihovih okolica, kjer so vsled velikega povpraševanja cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za okoli tretjino.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin je posledica presežnega povpraševanja, ki se mu ponudba z novogradnjami sicer počasi prilagaja. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah za lastno uporabo, predvsem pa za naložbene nakupe, še vedno v največji meri vzpodbujajo nizke obrestne mere in dostopnost kreditov, v zadnjem času pa vse bolj tudi strah pred naraščajočo inflacijo. Dodatni pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin povzroča tudi visoka rast gradbenih stroškov, ki je posledica globalne rasti cen energije in gradbenih materialov (te so se v zadnjih dveh letih v povprečju zvišale za več kot 30 odstotkov) zaradi pandemije COVID-19 in sedaj tudi vojne v Ukrajini.

Po preliminarinih podatkih za leto 2022 se rast cen stanovanjskih nepremičnin tudi letos nadaljuje praktično povsod po državi. Se pa v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu in ji z manjšim ali večjim zamikom sledijo tudi ostala največja mesta, vendarle kažejo prvi znaki umirjanja rasti cen.

Glede na doseženo raven cen in obseg novogradnje v glavnem mestu se vse bolj približujemo vrhu nepremičninskega cikla, ko bo tržna ponudba presegla plačilno sposobno povpraševanje in se bo prodaja stanovanjskih nepremičnin ustavila. Sprožilec, ki bi lahko povzročil splošen upad povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, bi lahko bil tudi dvig obrestnih mer, ki se napoveduje v bližnji prihodnosti.

Obrata cen nepremičnin sicer ni pričakovati dokler ponudba novih stanovanj v največjih mestih, predvsem pa v Ljubljani, ne bo presegla povpraševanja oziroma dokler se ne bo čas prodaje stanovanj bistveno podaljšal in se ne bodo začele kopičiti zaloge neprodanih stanovanj. Glede na še vedno premajhno ponudbo novogradenj je sicer pričakovati, da bodo najprej padle cene starejših rabljenih stanovanj, ki so trenutno najbolj precenjena.

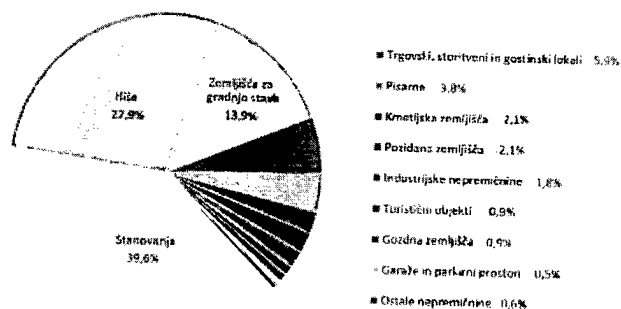
Ker je večina stanovanj, ki so trenutno v gradnji, že prodanih v predprodaji, bo za prihodnje gibanje cen nepremičnin na slovenskem nepremičninskem trgu odločilno kako se bo odzval

ljubljski trg, ko se bodo pričela prodajati stanovanja iz načrtovanih večjih večstanovanjskih projektov, ki se bodo začela graditi letos in v naslednjem letu.

Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.125	39,6%
Hiše	792	27,9%
Zemljišča za gradnjo stavb	394	13,9%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	169	5,9%
Pisarne	108	3,8%
Kmetijska zemljišča	61	2,1%
Pozidana zemljišča	59	2,1%
Industrijske nepremičnine	52	1,8%
Turistični objekti	26	0,9%
Gozdna zemljišča	25	0,9%
Garaže in parkirni prostori	14	0,5%
Ostale nepremičnine	18	0,6%

Slika 3: Deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2021



Potem, ko je v Sloveniji število realiziranih prodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter parkirnih prostorov v prvem letu epidemije leta 2020 občutno upadlo, se je po naši oceni leta 2021 praktično vrnilo na raven pred epidemijo.

Glede na še začasne podatke ocenjujemo, da se je skupno število prodaj poslovnih nepremičnin v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 30 odstotkov, stanovanjskih nepremičnin za okoli 20 odstotkov in parkirnih prostorov za okoli 10 odstotkov.

Po naši oceni je bilo v primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 število prodaj stanovanjskih nepremičnin lani že večje, število prodaj poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov pa je bilo še vedno za okoli 10 odstotkov manjše.

V primerjavi z letom 2017, ko je bil po obratu cen leta 2015 dosežen prvi vrh prometa z nepremičninami, je bilo število prodaj stanovanjskih nepremičnin približno enako, število prodaj poslovnih nepremičnin je bilo manjše za okoli 10 odstotkov, parkirnih prostorov pa za okoli 25 odstotkov.

Preglednica 3: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, leto 2017 – 2021

VRSTA NEPREMIČNINE	2017	2018	2019	2020	2021
Stanovanjske skupaj	17.948	17.209	17.751	15.112	17.318
Stanovanja	11.661	11.010	11.247	9.152	10.487
Hiše	6.287	6.199	6.504	5.960	6.631
Poslovne skupaj	2.456	2.378	2.402	1.704	2.089
Pisarne	1.629	1.621	1.454	1.057	1.264
Lokali	827	757	948	647	825
Parkirni prostori skupaj	5.697	4.800	4.748	3.952	4.070
Garaže	2.387	2.274	2.749	2.194	2.467
Parkirni prostori v stavbah	3.310	2.526	1.999	1.758	1.603

POSLOVNE NEPREMIČNINE

Ocenjujemo, da je bilo v letu 2021 dejansko realiziranih okoli 1.300 prodaj pisarn in okoli 850 prodaj lokalov. Klasični pisarniški prostori so po številu predstavljali 70 odstotkov, prostori za poslovanje s strankami 27 odstotkov in zdravniške ordinacije 3 odstotke vseh prodaj pisarn. 71 odstotkov prodaj lokalov so predstavljali trgovski in storitveni lokali, 29 odstotkov pa gostinski lokali.

Po naših ocenah se je prodaja pisarn leta 2021 v primerjavi z letom prej, predvsem na račun večje prodaje klasičnih pisarniških prostorov, povečala za več kot petino, prodaja lokalov pa za okoli 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2019 je bilo število prodanih pisarn in lokalov manjše za okoli 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2017 pa je bilo število prodanih pisarn manjše za okoli 20 odstotkov, medtem ko je bilo število prodanih lokalov celo nekoliko večje.

6.3. LOKALNI TRG NEPREMIČNIN (povzeto: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2021, GURS, maj 2022):

Na podlagi značilnosti trga in razlik v vrednosti nepremičnin smo območje Obale razdelili na sedem lokalnih analitičnih območij, vključno s Koprom, ki je po številu prebivalcev peto največje slovensko mesto. Vrednost stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč po območjih praviloma pada z oddaljenostjo od morja.

Slika 23: Tržno analitično območje (TAO) Obala in lokalna analitična območja (LAO)



LAO Koper obsega območje starega mestnega jedra s sto in več let starim stanovanjskim fondom ter novejša območja Markovca, Semele, Olma in Šalare, kjer se je gradnja stanovanj pričela v 60-ih in 70-ih letih prejšnjega stoletja. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo skoraj tri četrtine stanovanjskega fonda. Vrednosti starih stanovanj v starem mestnem jedru se vse bolj približujejo vrednostim stanovanj v novejših delih Kopa,

saj se v zadnjih letih po stanovanjih v mestnem jedru povprašuje predvsem za počitniške namene oziroma oddajo turistom.

LAO »Piran, Portorož« predstavlja slovensko najbolj mondeno obalno turistično središče, zato so vrednosti stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč tu najvišje. Na območju prevladujejo eno in dvostanovanjske hiše. Na območju Lucije so tudi stanovanjski bloki, ki so jih začeli graditi v 80-ih in 90-ih letih prejšnjega stoletja. V zadnjem obdobju se gradi tudi vse več dvojčkov in manjših vila blokov.

LAO Izola obsega staro mestno jedro in novejša naselja z večstanovanjskimi bloki in individualnimi hišami. Zaključni se pri izolski obvoznici. Več kot tri četrtine stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki so bila zgrajena po letu 1960. Vrednosti stanovanjskih nepremičnin na območju Izole se zaradi kupcev iz notranjosti Slovenije in tujcev v zadnjih letih počasi približujejo tistim v Portorožu in Piranu.

LAO Ankaran je razmeroma homogeno območje stanovanjskih stavb, zgrajenih v sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja. Večino stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Sicer so, zaradi nenaklonjenosti občinskih oblasti večjim novogradnjam, zadnjo večjo večstanovanjsko stavbo na tem območju zgradili leta 2009. Tudi na tem območju, zaradi obmorske lege, vrednosti stanovanjskih nepremičnin stalno rastejo, na kar ne vpliva niti neposredna bližina Luke Koper.

LAO »Sečovelje, Malija, Korte, Šared, Strunjan, Gažon« obsega hribovito zaledje gosto poseljenega obalnega področja. Stanovanjski fond je raztresen po vaseh. Sestavljajo ga sto in več let stare hiše in hiše, pretežno zgrajene v sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja.

LAO »Hrvatini, Škofije, Prade« je območje, kjer prevladujejo samostojne hiše, ki so bile prvotno zgoščene v posameznih vaseh v zaledju obale. V zadnjih letih se je gradnja na tem območju močno razširila, tako da ponekod ni več ločnice med posameznimi vasi. Območje vse bolj postaja predmestje Kopra in je tudi infrastrukturno dobro povezano z mestom. Zaradi pretežno južne lege in gričevnate pokrajine ponuja pogled na morje in nudi dobro osončenje tudi pozimi, kar za druge dele Obalnega območja, razen za Ankaran, ne moremo reči. Prednost je tudi hiter dostop do avtoceste. Vse naštetе ugodnosti lokacije v zadnjem času dvigujejo tudi vrednosti nepremičnin na tem območju.

LAO »Vanganel, Marezige« je območje razpršene gradnje individualnih hiš, kamor se seli vedno več domačinov iz Kopra. Stare vasi se širijo z novogradnjami, povpraševanje je veliko. Vse bolj postaja predmestje Kopra, saj je zaradi izboljšanih cestnih povezav dnevna migracija s tega območja v mesto močno olajšana. Ker ni pogleda na morje, območje za kupce od drugod ni tako zanimivo, zato so vrednosti stanovanjskih nepremičnin nižje kot na ostalih Obalnih območjih.

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Na območju Obale je bilo konec leta 2021 evidentiranih prek 40 tisoč stanovanjskih enot. Od tega 56 odstotkov stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 44 odstotkov stanovanjskih hiš. Po deležu stanovanj v večstanovanjskih stavbah je območje Obale za Ljubljano in Mariborom na tretjem mestu med vsemi tržnimi analitičnimi območji. Kar 46 odstotkov stanovanjskih hiš predstavljajo vrstne hiše oziroma dvojčki, kar pomeni daleč največji delež dvojčkov oziroma vrstnih hiš med vsemi analitičnimi območji.

Preglednica 35: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO OBALA	22.952	664	17.903	188
LAO KOPER	8.579	220	3.189	29
LAO PIRAN, PORTOROŽ	5.939	186	3.265	39
LAO IZOLA	5.444	152	1.616	15
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	1.185	54	4.625	49
LAO ANKARAN	954	23	517	3
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	601	22	2.633	28
LAO VANGANEL, MAREZIGE	250	7	2.056	25

Ocenjujemo, da se je lani v primerjavi z letom 2020 število kupoprodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območju Obale povečalo za okoli 15 odstotkov. V primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 je bilo manjše za dobro petino. Predvsem na račun 30-odstotnega padca števila prodaj stanovanj leta 2020, ki pa je bil bolj kot posledica epidemije, posledica zmanjšanja ponudbe stanovanj, ki je bila pred epidemijo na Obali razmeroma velika.

Število kupoprodaj stanovanjskih hiš se je lani v primerjavi z letom 2020 le minimalno povečalo in je bilo v primerjavi z letom 2019, prav tako kot število transakcij s stanovanji, še vedno za okoli petino manjše.

Število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb se je lani na Obali v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 55 odstotkov. V primerjavi z letom 2019 je bilo tako večje za okoli 15 odstotkov.

Preglednica 36: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO OBALA	183	16,5
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	58	3,7
LAO VANGANEL, MAREZIGE	49	3,7
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	30	1,7
LAO KOPER	21	3,8
LAO PIRAN, PORTOROŽ	18	1,6
LAO IZOLA	7	2,1
LAO ANKARAN	0	0

Na Obali je bilo glede na povpraševanje tudi lani čutiti pomanjkanje ponudbe novogradenj. Po do sedaj zbranih podatkih smo za lansko leto na celotnem območju Obale evidentirali le štiri prodaje novih stanovanj.

Potem, ko so novi investitorji zaključili stanovanjske projekte v zadnji krizi propadlih gradbincev in stanovanja v veliki večini prodali že pred epidemijo, ni večjih stanovanjskih projektov. Z izjemo dveh projektov v Kopru in Izoli, s skupno okoli šestdesetimi stanovanji se na območju Obale trenutno gradijo le manjši večstanovanjski objekti in posamezne hiše. Trenutno je načrtovana gradnja okoli 400 stanovanj, ki naj bi prišla na trg v naslednjih treh letih, kar pa gotovo ne bo zadostilo velikemu povpraševanju.

TRŽNE CENE

Za Obalo, kot najbolj razvito turistično območje v državi, so značilne temu primerno visoke cene stanovanjskih nepremičnin. Obala je dolgo veljala za območje z najvišjimi cenami nepremičnin, cene stanovanj in hiš so bile najvišje vse do leta 2017, ko je primat prevzela Ljubljana. Cene nepremičnin na Obali so namreč po obratu cen leta 2015 presenetljivo rasle

počasneje kot v glavnem mestu in na večini ostalih območij Slovenije. Tako so cenovni vrh iz leta 2008 presegle šele leta 2019.

Preglednica 37: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

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 OBALA	451	2.450	3.050	3.680	1975	52
LAO KOPER	164	2.450	2.920	3.360	1975	53
LAO PIRAN, PORTOROŽ	139	2.480	3.330	4.060	1972	49
LAO IZOLA	106	2.510	3.090	3.890	1974	51
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	22	2.230	2.620	3.320	1990	60
LAO ANKARAN	14	2.890	3.180	3.790	1995	47

Leta 2021 je srednja cena stanovanja na Obali prebila mejo 3.000 €/m². V primerjavi z letom prej se je zvišala kar za 550 evrov. Pri tem se starost prodanih stanovanj ni bistveno spremenila, njihova velikost pa je bila v povprečju celo manjša.

Kot običajno so bile cene stanovanj najvišje na območju »Piran, Portorož«, kjer se je večina stanovanj prodala po ceni od 2.500 do 4.100 €/m². Relativno najdražje je bilo prodano enosobno stanovanje v Piranu, za okoli 10.800 €/m². Absolutno najdražje, petnajst let staro trisobno stanovanje z veliko teraso in garažo, je bilo prodano v Izoli za 470.000 evrov.

Na območjih »Ankarana« in »Izole« so bile cene stanovanj lani v povprečju za 5 do 10 odstotkov nižje kot na območju »Piran, Portorož«. Večina stanovanj na teh dveh območjih se je prodala po ceni od 2.550 do 3.900 €/m².

Večina stanovanj na območju »Kopra« se je lani prodala po ceni od 2.450 do 3.400 €/m². V preostalih, zalednih območjih Obale, kjer je stanovanj malo in so evidentirane prodaje redke, je bil velik razpon cen, večina stanovanj pa se je prodala po ceni od 1.900 do 3.600 €/m².

Preglednica 38: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2021

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO OBALA	130	186.000	275.000	354.000	1973	161	430
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	34	152.000	217.000	275.000	1982	166	490
LAO PIRAN, PORTOROŽ	25	300.000	391.000	690.000	1976	178	500
LAO KOPER	22	190.000	238.000	342.000	1967	121	250
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	19	185.000	250.000	320.000	1976	144	430
LAO IZOLA	14	283.000	325.000	458.000	1966	145	300
LAO VANGANEL, MAREŽIGE	13	160.000	180.000	285.000	1950	130	600

Povpraševanje po hišah na Obali je bilo tudi lani veliko, ponudba pa majhna. Zato je bilo realiziranih prodaj razmeroma malo.

Srednja cena stanovanjske hiše na Obali je lani znašala 275.000 evrov in se je v primerjavi z letom 2020 zvišala za 60 tisoč evrov. V primerjavi z letom prej so se v povprečju prodajale za pet let mlajše in za dobrih 10 kvadratnih metrov večje hiše, z bistveno večjimi pripadajočimi zemljišči.

Tako kot stanovanja so bile tudi hiše lani najdražje na območju »Piran, Portorož«, kjer so se večinoma prodale po ceni od 300.000 do 700.000 evrov. Sledili sta območji »Ankarana« in »Izole«, kjer se je večina hiš prodala po ceni od 280.000 do 460.000 evrov. Na območju »Kopra« se jih je večina prodala po ceni od 190.000 do 350.000 evrov. Na ostalih območjih v zaledju obale se je večina hiš prodala po ceni od 150.000 do 320.000 evrov.

Najdražja hiša na območju Obale je bila lani prodana v Portorožu za 2,1 milijona evrov. Hiša s teraso in garažo meri okoli 460 kvadratnih metrov in stoji na 800 kvadratnih metrov velikem zemljišču.

Na območju »Piran, Portorož« smo lani zabeležili še tri prodaje hiš za milijon ali več evrov, tri take prodaje pa tudi na območju »Hrvatini, Škofije, Prade«, natančneje na območju Kolombana.

Ponudba zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb je bila na Obali kot običajno tudi lani majhna.

Predvsem je to veljalo za področja ob obali oziroma v bližini morja oziroma s pogledom nanj, kjer cene zazidljivih zemljišč dosegajo izredno visoke cene. Velika večina prodaj zazidljivih zemljišč je bila tako realizirana v zaledju, kjer so cene bistveno nižje. Na pretežno zalednih območjih »Hrvatini, Škofije, Prade«, »Vanganel, Marezige« in »Sečovlje, Malija, Korte, Šared, Strunjan, Gažon« se je večina zemljišč prodala po ceni od 120 do 200 €/m². Najdražjo prodajo zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb na območju Obale smo lani evidentirali v zaledju Ankarana. Okoli 900 kvadratnih metrov veliko zemljišče je bilo prodano za 340 €/m².

GIBANJE CEN

Nekoliko presenetljivo smo bili v obdobju od leta 2015 do 2021 na Obali priča podpovprečni rasti cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Cene stanovanj so zrasle »le« za 44 odstotkov, kar je precej pod slovenskim povprečjem (60-odstotna rast). Rast cen stanovanj v Kopru je bila tako daleč najmanjša med največjimi slovenskimi mesti. Na račun tega cene stanovanj v obalnih turističnih krajih, kjer so bile nekoč najvišje, sedaj zaostajajo za cenami stanovanj v gorenjskih turističnih krajih. Predvsem za Kranjsko Goro, kjer je bila rast cen stanovanj v tem obdobju še enkrat večja.

Lani so na Obali cene stanovanj v primerjavi z letom 2020 zrasle za 12 odstotkov, kar je bila sicer po obratu cen leta 2015 največja letna rast cen na tem območju. Kljub temu je bila tudi lanska rast cen stanovanj na Obali pod slovenskim povprečjem, rast cen v Kopru pa je ponovno zaostala za rastjo cen v ostalih največjih mestih.

Preglednica 39: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2016 do 2021 (verižno glede na predhodno leto)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Stanovanja	7%	6%	6%	3%	4%	12%
Hiše	1%	11%	10%	5%	2%	6%

Cene hiš na Obali so v obdobju od leta 2015 do 2021 zrasle podobno kot cene stanovanj (za 43 odstotkov). Po obratu cen so začele rasti z enoletnim zamikom in opazno poskočile v letih 2017 in 2018. Na ta račun je bila rast cen hiš, za razliko od rasti cen stanovanj, nad slovenskim povprečjem (39-odstotna rast), rast cen hiš v Kopru pa je bila med največjimi mesti večja le v Ljubljani (59-odstotna) in Celju (56-odstotna).

Lani je bila rast cen hiš na Obali 8-odstotna oziroma pod slovenskim povprečjem (13-odstotna rast). Od največjih mest sta na primer po rasti cen hiš za Kopro zaostala še Kranj (4-odstotna rast) in Maribor (3-odstotna rast).

Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so na območju Obale opazneje zrasle šele tik pred epidemijo, nato pa kljub epidemiji lani precej poskočile, po naši oceni za četrtno. Tako je bila rast cen zazidljivih zemljišč v obdobju od leta 2015 okoli 60-odstotna oziroma precej nad slovenskim povprečjem (40-odstotna rast).

Preglednica 40: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2015 do 2021 (kumulativno glede na cene v letu 2015)

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020	2015-2021
Stanovanja	7%	13%	20%	24%	29%	44%
Hiše	1%	12%	23%	29%	32%	43%

7.0. OCENJEVANJE VREDNOSTI – MSOV – Tržna vrednost

Mednarodni standardi ocenjevanja nepremičninskih pravic opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic:

- **Način primerljivih prodaj** – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago.
- **Na donosu zasnovan način** – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost.
- **Nabavnovrednostni način** – nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oz. izdelavo.

7.1. Analiza podatkov

Za oceno vrednosti smo glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih nepremičninskih pravic in glede na namen vrednotenja, preverili možnost in primernost uporabe vseh treh načinov in metod za ocenjevanje vrednosti. Uporabili smo na tržnih primerjavah zasnovan način oziroma metodo primerljivih prodaj v sklopu nabavnovrednostnega načina za vrednotenje zemljišča in stanovanja. Izvedli smo vrednotenje po nabavnovrednostnem načinu, po načinu tržnih primerjav in po načinu donosa, saj smo razpolagali z vsemi podatki na tem območju.

7.2. Način primerljivih prodaj

Način primerljivih prodaj je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

V našem primeru je predmet cenitve hiša, za katerega smo uspeli pridobiti ustrezne primerljive tržne transakcije podobnih nepremičnin, zato smo vrednotenje po tem načinu izvedli.

7.2.1. Izračun vrednosti nepremičnine po metodi neposredne primerjave prodaj

Pri primerjavi upoštevam sledeče kriterije:

- Čas prodaje
- Lokacija nepremičnine
- velikost
- stanje objekta

Ocenjevana nepremičnina:

Lokacija: Šared
Velikost: 36,00 m² (47,00 m² zemljišča)
Lega: lahko dostopno, potrebno prenove, ni bivalno

IZBOR PRIMERLJIVIH PRODAJ:

Podatke o primerljivih prodanih nepremičninah povzamem na portalu GIS CGS, gre za zajem dejansko izvedenih prodaj v obdobju od 1.1.2021-3.4.2023, od tega izberemo naslednje:

OPIS izbranih primerljivih nepremičnin:

hiša 1: Šared, velikosti 45,20 m² prodane neto tlorisne površine, gradnja 1900, parcela 352,00m² stavbno zemlj., prodano 10.12.2021

hiša 2: Korte, velikosti 153,00 m² prodane neto tlorisne površine, gradnja 1738, parcela 198,00 m² stavbno zemlj., vmesna vrstna hiša, prodano 15.6.2021

hiša 3: Malija, velikosti 85,70 m² prodane neto tlorisne površine, gradnja 1900, parcela 349,00 m² stavb.zemlj., 1.632,00 m² kmetij.zemlj., krajna, vrstna hiša, prodano 20.12.2022

Nepremičnine so primerljive z nepremičnino, ki jo cenimo.

Izbrane sestavine primerjave za stanovanjsko hišo:

- Čas prodaje: ker so nepremičnine prodane v majhnem časovnem odmiku in so cene bile še vedno v porastu, nekoliko upoštevamo
- Lokacija nepremičnin: na obravnavane in primerljive nepremičnine so na podobni lokaciji, le, da so ene vmesne vrstne hiše, zato to upoštevamo kot prilagoditev za lokacijo
- velikost: manjše so običajno dražje, zato upoštevamo korekcijo
- stanje objekta: ocenjevana je potrebna popolne prenove, ni bivalna, zato upoštevamo

ODSTOTNE PRILAGODITVE:

Lastnost	Ocenjeva na nepremič nina	hiša 1		hiša 2		hiša 3	
prodajna cena/m ²		1.991,15		849,67		2.683,78	
Št.posla		635264		546896		682857	
- velikost	36,00	0 %	45,00	+ 10 %	153,00	+ 5 %	85,70
- čas prodaje	2023	+ 7 %	2021	+ 7 %	2021	0 %	2022
-lega		0 %	podobno	- 5 %	podobno	- 10 %	podobno
- parcela	47,00 m ²	- 15 %	352,00 m ² .	- 5 %	198,00 m ²	- 15 %	349,00 m ² stavbno z., 1.632,00 m ² kmetij. Z
- stanje objekta	1800, ni bivalno	- 20 %	1900	- 20 %	1738, obn.	- 20 %	1900

prilagoditve		- 28 %		- 13%		- 10 %	
Vmesna prilagoditev		1.433,63		739,21		1.610,27	
uteži		50%= 716,81		45 %= 295,68		5%= 80,51	

Prilagajanje prodajne cene po enoti:

- prilagojeno: 1.093,00 €/m²

* koristne površine 36,00 m² (47,00 m² zemljišča)

* **sedanja vrednost 39.348,00 €**

=====

7.3. Način kapitalizacije donosa

Pri načinu kapitalizacije donosa se oblikuje indikacijsko vrednost predmetne posesti tako, da se spremeni načrtovane dobičke v sedanjo vrednost. Postopek je pokazan kot kapitalizacija.

Način kapitalizacije donosa vsebuje dve metodi:

- Metodo diskontiranega denarnega toka, ki temelji na upoštevanju sedanje vrednosti večletnih donosov, in
- Metodo neposredne kapitalizacije, ki temelji na neposrednem razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine, ki se imenuje mera kapitalizacije; s pomočjo te lahko neko obliko donosa (praviloma dobiček) neposredno pretvorimo v sedanjo vrednost oziroma vrednost nepremičninskih pravic.

Metodi, ki ju uporabljamo pri načinu kapitalizacije donosa, se prvenstveno uporabljata za ocenjevanje tržne vrednosti ali drugih vrednosti nepremičninskih pravic pri tistih nepremičninah, ki so v tipičnih okoliščinah sposobne ustvarjati donos (npr. nakupovalni centri).

V obravnavanem primeru ne ocenimo vrednost nepremičninskih pravic s pomočjo metode direktne kapitalizacije donosa, saj je objekt nebivalen in ga ni mogoče oddajati.

7.4. Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostna metoda, ki pripada nabavnovrednostnemu načinu, zahteva oceno stroškov postavitve enakovredne zgradbe oz. objekta. To vrednost neto korigiramo za obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov ter jo povečamo za vrednost zemljišča, na katerem stoji ocenjevani objekt in za vrednost zunanje ureditev.

Nabavnovrednostna metoda je predvsem uporabna pri ocenjevanju v primeru, ko ni tržnih podatkov o primerljivih prodajah, ko ocenjujemo vrednost nepremičninskih pravic institucionalnih zgradb in zgradbo za posebne namene.

Indikacijsko vrednost posesti po nabavnovrednostnem načinu predstavlja vsota vrednosti, pripisana zemljišču, kot če bi to bilo prazno in sedanje vrednosti izboljšav. Sedanja vrednost izboljšav predstavlja cena novogradnje, zmanjšana za fizično poslabšanje ter funkcionalno in gospodarsko (ekonomsko) zastarelost.

Nabavnovrednostni način praviloma zahteva naslednje korake:

- Ocenimo vrednost zemljišča, kakor da bi bilo nepozidano;
- Ocenimo nadomestitvene ali reprodukcijske stroške objekta ter ureditve zemljišča;

- Ocenimo obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalnega ekonomskega zastaranja;
- Popravimo (zmanjšamo) reprodukcijsko oz. nadomestitveno vrednost za obseg zmanjšanja vrednosti;
- Vrednosti zemljišča prištejemo reprodukcijsko ali nadomestitveno vrednost objekta ter zunanje ureditve ter odštejemo vsa zmanjšanja vrednosti.

V našem primeru je predmet ocenjevanja nebivalna hiša, zato metode ne izvedemo.

8.0. UTEŽI

V trenutku, ko pridobimo ocene tržne vrednosti na osnovi različnih metod vrednotenja, se moramo ponovno vprašati, katera metoda je v danem trenutku glede na namen in kvaliteto podatkov tista, ki bo oblikovala dokončno tisto vrednost, ki je poštena tržna vrednost nepremičnine.

Mnenja smo, da je ob kvaliteti podatkov o prodajah, upravičeno zatrdim, da je metoda na načina primerljivih prodaj tista, s katero bomo oblikovali končno vrednost nepremičnine. Za ugotovitev realne ocene tržne vrednosti uporabim le način primerljivih prodaj v deležu 100 %.

9.0. KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI NA PODLAGI MSOV 2022

Vrednost na osnovi analiz, omejitev, predpostavk in MSOV, ki so uporabljene v poročilu, znaša:

način primerljivih prodaj	39.348,00 €	100,00 %
Način kapitalizacije donosa	Se ne izvede.	0,00 %
Nabavnovrednostni način	Se ne izvede.	0,00 %

Kot končni sklep na osnovi zapisanega, smatramo, da je najbolj realna ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi MSOV za namen v sodnem postopku ocenjena na osnovi načina primerljivih prodaj, saj ocenjujemo da razpolagamo z ustreznimi podatki za vrednotenje po tem načinu.

Ind.vrednost 39.348,00 €

Zaokr. 39.348,00 €

Na osnovi sklepov omejitvenih pogojev in analiz vrednosti smatram, da tržna vrednost nepremičninskih pravic na podlagi MSOV zaokroženo znaša na dan 18.04.2023:

39.348,00 € (za celoto)

=====

Lucija, 18.04.2023



Izdela: Salko Pivac, udia,
cenilec in izvedenec gradbene stroke

10.0. LITERATURA IN VIRI

Cenitev je izdelana v skladu z naslednjimi predpisi in na podlagi naslednjih dokumentov:

1. Z.K. izpisek
2. Kopija katastra iz Geodetske uprave
3. Urbanistična dokumentacija
4. Standard MSOV 2022
5. Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. list RS št. 33/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 78/2005)
6. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS št. 42/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 50/2006)
7. Stanovanjski zakon (Ur. list RS št. 69/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 57/2008)
8. SIST ISO 9836
9. Priporočila združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS
10. GIS- CGS
11. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020 in letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020, Geodetska uprava RS, Ljubljana, avgust 2021
12. [http://www. Prostor.gov](http://www.Prostor.gov)
13. [http://www. Slonep.net](http://www.Slonep.net)
14. [http://www. Nepremicnine.net](http://www.Nepremicnine.net)

11.0. IZJAVA CENILCA IN NAROČNIKA

Izjava ocenjevalca vrednosti

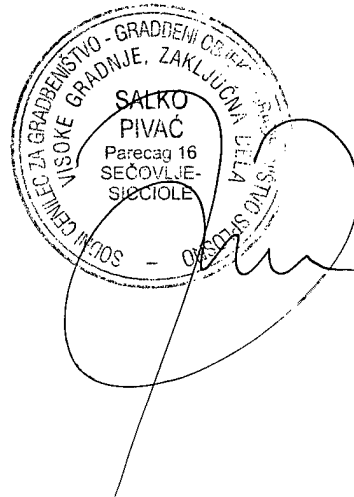
V skladu s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, kot ocenjevalec tržne vrednosti

izjavljam,

po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklep, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- 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 osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili;
- je cenitev izdelana po metodah vrednotenja, ki temeljijo na mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti nepremičnin.
- Upoštevani predpisi in standardi:
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (U.i. RS 106/2010); Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2022; Slovenski poslovnofinančni standard št.2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (U.i. RS 56/2011); Direktiva 2006/48/ES evropskega parlamenta in sveta o začetku opravljanja in opravljanju dejavnosti kreditnih institucij (EUL 177/2006)

Cenilec za gradbeno stroko:
Salko Pivač univ.dipl.ing.arh.



Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti podanih podatkov in informacij

Ni relevantna.

12. PRILOGE

- Fotografije
- Primerljive nepremičnine

