

SALKO PIVAC univ. dipl. inž. arh.

CENILEC IN IZVEDENEC GRADBENE STROKE

GSM: 031/615-402,

e-mail: archnep1@gmail.com

NAROČNIK:

OKRAJNO SODIŠČE V KOPRU
Ferrarska 9, 6000 Koper

ZADEVA:

I 307/2024

UPNIK:

JANEZ ZAKERŠNIK, Dovže 15b, 2382 Mislinja

DOLŽNIK:

IVANA PAUNOVIĆ, Kurirska cesta 10, 6000 Koper

CENITVENO POROČILO v zadevi I 307/2024

NEPREMIČNINA:

**-2604-1721-8, v naravi stanovanje, na naslovu Kurirska
cesta 10, 6000 Koper, last dolžnice do 1/1
- parcela 3090/40, k.o. Bertoki, last dolžnice do 1/1**

NALOGA:

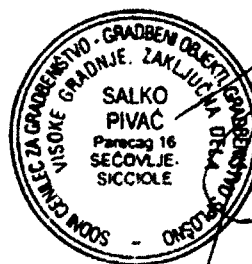
ugotovitev tržne vrednosti nepremičnine

DATUM OGLEDA:

10.12.2024

**PRISOTNOST NA
OGLEDU:**

nihče



DATUM:

Lucija, 16.12.2024

Šifra:

I_307_2024_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

- Stanovanje v stavbi z ID 2604-1721, na parceli št. 3090/38 k.o. Bertoki, z ID 2604-1721-8, na naslovu Kurirska cesta 10, 6000 Koper in parcela 3090/40, k.o. Bertoki



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 nepovezanimi 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 16.12.2024:

439.665,00 € (skupna vrednost stanovanja in parcele)
=====

Vrednost stanovanja z ID 2604-1721-8: 342.725,00 €

Vrednost parcele 3090/40, k.o. Bertoki: 96.940,00 €

^{*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 –stanovanje in parcela
 - 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 1/1 od celote Ivana Paunović, Kurirska cesta 10, 6000 Koper
UPORABNIK:	lastniki

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

Identifikacija posesti, ki jo vrednotimo:

PREDMET CENITVE:	-Stanovanje v stavbi z ID 2604-1721, na parceli št. 3090/38 k.o. Bertoki, z ID 2604-1721-8, na naslovu Kurirska cesta 10, 6000 Koper in parcela 3090/40, k.o. Bertoki
NASLOV NEPREMIČNINE:	Kurirska cesta 10, 6000 Koper
ID NEPREMIČNINE:	ID PARCELE: 2604-3090/38, 2604-3090/40 ID DELA STAVBE: 2604-1721-8
KATASTRSKA OBČINA:	k.o. 2604- BERTOKI
ŠTEVILKE PARCEL	3090/38, 3090/40
POVRŠINA ZEMLJIŠČA	3090/38: 221,00 m ² 3090/38: 655,00 m ²
POVRŠINA STAVBE:	191,20 m ² (GURS)
TIP NEPREMIČNINE:	Stanovanje v hiši in parcela

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 cenoitve 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 drugačnega 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

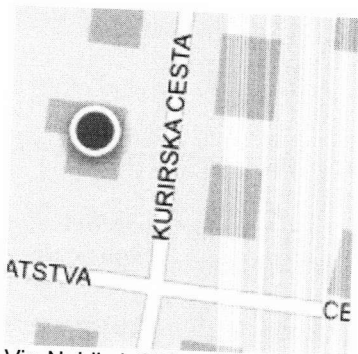
5.1. Opis okolja in soseske

Predmetna nepremičnina leži v Mestni občini Koper, Prade.

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

Predmetna nepremičnina se nahaja v k.o. Bertoki, na naslovu Kurirska cesta 10, 6000 Koper.

5.2. Identifikacija nepremičnine



Vir: Najdi.si, 2024

5.2.1. Površina zemljišča in vrsta rabe

Slika 1: ortofoto posnetek lokacije ocenjevane nepremičnine, parcela 3090/38, k.o. Bertoki



Vir. IS Kataster, GURS, 2024

Slika 2: ortofoto posnetek lokacije ocenjevane nepremičnine, parcela 3090/40, k.o. Bertoki



Vir. IS Kataster, GURS, 2024

Tabela 1: Podatki o površini zemljišč po GURS-u

parcela	raba	površina
3090/38	Območje stanovanj	221,00 m ²
3090/40	Območje stanovanj	655,00 m ²

5.2.2. Opis izboljšav predmetne posesti –stanovanje

Predmet cenitve je stanovanje v hiši, ki se nahaja v predelu Prad. Objekt je bil zgrajen leta 2001, po podatkih GURSa fasada prenovljena v letu 2004. Stanovanje se nahaja v 2. etaži.

Opremljenost: Samo zemljišče je stavbišče. Možnost parkiranja na dvorišču pred hišo. Parcela je opremljena z javno komunalno opremo: vodovod, javna cesta, kanalizacija, CATV, električno omrežje.

Izkoriščenost in zasnova: Objekt ima K+P+M. Objekt je zgrajen v skladu z dovoljenji iz časa, ko je bil zgrajen.

Dostop: Po mestni ulici. Dostop z avtom je mogoč, parkiranje možno na skupnem dvorišču pred hišo.

Nosilna konstrukcija: Konstrukcija objekta je AB, predelne stene iz opeke. Streha AB, enokapnica, prekrita s korci, izvedeni kleparski zaključki, žlebovi in odtoki. Fasada je izolirana.

Zidovi in stropovi: v stanovanje nismo vstopili.

Stavbno pohištvo: pvc in alu.

Tlaki: v stanovanje nismo vstopili.

Instalacije in priklopi: Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje. Električna instalacija je za moč in razsvetljavo, instalacija je nadometna. Objekt je priključen na javno kanalizacijo ter CATV.

Ogrevanje: v stanovanje nismo vstopili..

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

Okolica: Okolica objekta je urejena mestna ulica. Parkiranje je možno na dvorišču pred hišo, ki je skupno za vse stanovalce.

5.2.3. Površine stanovanja

Po podatkih GURSa znaša neto tlorisna površina hiše 191,20 m².

Tabela 4: Površina dela stavbe po GURS-u

Št. stavbe	Št. dela stavbe	k.o.	Površina po podatkih GURS-a v m ²
1721	8	2604-Bertoki	191,20

6.0. ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

6.1. GOSPODARSKO EKONOMSKI DEJAVNIKI SLOVENIJE (povzeto: Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, Ljubljana, september 2023, Urad RS za makroekonomske analize in razvoj)

Gospodarska rast se letos umirja, zlasti v izvoznem delu gospodarstva, nižja je tudi rast zasebne potrošnje, nadaljuje pa se rast investicij v zgradbe in objekte. Za letos predvidevamo 1,6-odstotno realno rast bruto domačega proizvoda, kar je malo manj, kot smo predvidevali v Pomladanski napovedi (1,8 %), ob znatno spremenjeni višini in strukturi BDP od predvidene spomladi. Na napoved v nominalnih zneskih močno vpliva spremenjeno izhodišče po SURS-ovi objavi prve letne ocene BDP za leto 2022, ki je prvotno oceno nominalnega BDP na podlagi četrletnih podatkov znižala za skoraj 2 mrd EUR. Na realna gibanja pa vpliva zlasti gospodarsko ohlajanje v najpomembnejših trgovinskih partnericah, ki je izrazitejše, kot je bilo pričakovano spomladi, še posebej v Nemčiji, kar vpliva na nižjo rast izvoza.

Hkrati na napoved vplivajo tudi spremembe v realni rasti nekaterih agregatov v objavi prve letne ocene za lansko leto, zlasti zasebne potrošnje, ter dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu. Na splošno kaže, da je bilo, za razliko od prejšnjih ocen, pokovidno okrevanje bolj osredotočeno na leto 2021, lanska gospodarska rast pa je bila nižja od povprečja EU. Spremenili so se tudi kazalniki stopnje varčevanja gospodinjstev, ki je zdaj precej višja, in produktivnosti, zlasti v predelovalnih dejavnostih, ki je upadla. To tudi vsebinsko spreminja izhodišča za pripravo napovedi, saj kaže na večji vpliv padca kupne moči in večjo previdnost gospodinjstev pri trošenju, kot je bilo prvotno ocenjeno, ter močnejši vpliv stroškovnih pritiskov na aktivnost v pretežno izvoznem delu gospodarstva. Rast izvoza blaga in storitev bo letos tako nekoliko zaostajala za rastjo tujega povpraševanja. Pričakujemo pa nadaljevanje visoke aktivnosti pri investicijah v zgradbe in objekte, ki se bo sicer umirjala: po podatkih o poslovnih tendencah v gradbeništvu se namreč kazalnik novih naročil znižuje, umirjanje aktivnosti pa nakazujejo tudi podatki o gradbenih dovoljenjih. Nasprotno bo odpravljanje posledic avgustovskih poplav na aktivnost v gradbeništvu vplivalo spodbudno. Sicer bo neposreden negativen vpliv poplav na aktivnost predelovalnih dejavnosti in transporta ter izvoza po naši oceni prehodni in, kljub veliki prizadetosti na lokalnih ravneh, na makroekonomski ravni ne bo velik.

Investicije v opremo in stroje bodo letos manjše kot lani, ob umirjanju aktivnosti v mednarodnem okolju in višjih obrestnih merah. Rast zasebne potrošnje bo nižja kot lani; pričakujemo, da se bo v drugi polovici leta zmerno povečevala (po ocenjenem upadu v drugem četrletju), na kar bodo vplivali visoka zaposlenost, nadaljnja zmerna realna rast plač ter vladni ukrepi za blažitev rasti cen energentov in odpravo posledic naravnih nesreč, v manjši meri pa tudi nadomestitve poškodovanih trajnih in poltrajnih proizvodov v avgustovskih poplavah. Prodaja v trgovini bo letos nižja kot lani, nadaljevala se bo rast potrošnje storitev, zlasti povezanih s turizmom, ki pa se upočasnjuje. Državna potrošnja bo višja kot lani, v drugi polovici leta bo k temu prispevalo povečanje izdatkov za blago in storitve v povezavi z odpravo posledic poplav.

V prihodnjih dveh letih pričakujemo ponovno nekoliko višjo rast BDP (2,8 % leta 2024 in 2,5 % leta 2025). S postopno višjo rastjo tujega povpraševanja pričakujemo v naslednjih dveh letih ponovno rast izvoza in krepitev rasti dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih, nadaljevala se bo rast storitvene menjave. Za leto 2024 napovedujemo nadaljnjo rast investicij (5,5 %), spodbujeno s sanacijo in obnovo po letošnjih poplavah ter ponovno rastjo podjetniških investicij v opremo in stroje. V primerjavi s Pomladansko Jesensko napoved gospodarskih gibanj 2023 napovedjo pa je rast investicij višja zaradi dodatnih investicij v povezavi s sanacijo in obnovo po poplavah. Ob razmeroma visoki stopnji izkoriščenih zmogljivosti v gradbeništvu sicer obstaja precej negotovosti; predvsem bi lahko dodatno povpraševanje zaradi sanacije škode po poplavah povišalo cene v gradbeništvu in izrivalo druge investicije. Rast investicij se bo leta 2025 umirila (4,3 %). Zasebna potrošnja bo ob okrepljeni realni rasti dohodkov v letih 2024 in 2025 višja za 2,3 % oz. 1,8 %. Na to bo vplivalo nadaljevanje rasti zaposlenosti in plač ter umirjanje rasti cen, kar bo spodbudno

vplivalo na potrošnjo nenujnih dobrin in storitev. Pričakujemo, da bo nagnjenost k varčevanju v letih 2024 in 2025 ostala podobna kot letos in lani, ko je bila (po revidiranih podatkih) višja kot pred epidemijo. Na višjo rast državne potrošnje v prihodnjih dveh letih (1,9 % leta 2024 in 2,2 % leta 2025) pa bosta vplivala tudi nadaljnja rast izdatkov za zdravstvo in postopno vzpostavljanje sistema dolgotrajne oskrbe.

Rast zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta do konca leta še umirjala, pri čemer veliko pomanjkanje delovne sile tudi v prihodnjih dveh letih ne bo dopuščalo vidnejše rasti zaposlenosti. Zaostrene razmere bodo sicer nekoliko omilili nekateri ukrepi za lažje zaposlovanje tuje delovne sile. Demografska gibanja, ko se število prebivalcev, starih 20–64 let, že od leta 2012 vidno zmanjšuje, bodo tako postajala vedno večji omejitveni dejavnik rasti dodane vrednosti.

Nominalna rast povprečne bruto plače bo letos visoka (8,6 %), a bo ob še vedno visoki inflaciji realno skromna (1,0 %); realna rast se bo v prihodnjih dveh letih postopno krepila zaradi umirjanja inflacije in pomanjkanja delovne sile. Nominalna rast plač bo letos v zasebnem in v javnem sektorju presegala 8 %. Na pospešitev rasti v zasebnem sektorju glede na lani bodo vplivali nadaljnji pritiski s trga dela ob pomanjkanju kadra in krepitve teženj po ohranjanju kupne moči dohodka v okolju povišane inflacije ter tudi januarsko povišanje minimalne plače. V javnem sektorju bo na rast plač vplivala predvsem uresničitev lanskega dogovora s sindikati javnega sektorja. V prihodnjih dveh letih se bo ob nižjih cenovnih pritiskih nominalna rast plač nekoliko umirila, a bo ostala razmeroma visoka zaradi pritiskov s trga dela, ki se bodo zaradi neugodnih demografskih trendov ohranjali. Napoved rasti bruto plač spremljajo precejšnja tveganja, povezana s pritiski s trga dela in napovedano reformo plačnega sistema v javnem sektorju; dinamiko njene uveljavitve in oceno učinkov na rast plač pa je v tem trenutku težko oceniti.

Pričakujemo, da se bo inflacija v nadaljevanju leta še naprej umirjala, a manj izrazito kot v preteklih mesecih; proti 2 % bi se lahko postopoma znižala šele konec leta 2025. Ocenjujemo, da se bo rast cen storitev konec letošnjega leta pričela umirjati, a bo še vedno razmeroma visoka in bo k inflaciji pomembno prispevala v celotnem obdobju napovedi. Tudi prispevek cen hrane bo letos ostal razmeroma visok, se pa rast cen hrane znižuje z visokih ravni v začetku leta. Prispevek cen energentov naj bi bil ob odsotnosti šokov v obdobju celotne napovedi zmeren (tu sicer pričakujemo nihanja medletnih rasti zaradi Jesenska napovedi gospodarskih gibanj 2023 učinka osnove, povezane s preteklimi vladnimi ukrepi¹), prav tako naj bi se nadaljevalo tudi postopno umirjanje rasti cen neenergetskega industrijskega blaga. S postopnim umirjanjem rasti cen bo inflacija konec letošnjega leta 5,4-odstotna, v povprečju leta pa bo, predvsem zaradi visokih rasti v začetku leta, 7,6-odstotna. Za obdobje 2024–2025 pričakujemo, da se bo inflacija v odsotnosti zunanjih šokov še naprej umirjala; ob podpori ukrepov denarne politike naj bi se do konca leta 2024 znižala na dobre 3 %, do konca leta 2025 pa približala 2 %.

Z uresničitvijo Jesenske napovedi so povezane nekatere negotovosti, ki izhajajo zlasti iz gospodarskih razmer v mednarodnem okolju, kjer se aktivnost umirja, širših gospodarskih posledic nedavnih poplav v Sloveniji, hitrosti umirjanja inflacije in vplivov poslabševanja stroškovne konkurenčnosti na izvozni sektor gospodarstva. Gospodarska rast se v trgovinskih partnericah in v Sloveniji letos umirja, zlasti v izvoznem delu gospodarstva. To je povezano z umirjanjem globalne rasti, ki bi bila lahko še šibkejša od trenutnih pričakovanj. Izvozni sektor gospodarstva se poleg šibkejšega povpraševanja sooča tudi s poslabšanjem stroškovne konkurenčnosti, zaradi česar bi bila izvozna aktivnost lahko prizadeta bolj, kot je predvideno v napovedi. Negotovost in tveganja za gospodarsko rast v evrskem območju so povezani tudi z morebitno trdovratnostjo inflacije, kar bi lahko še naprej omejevalo kupno moč gospodinjstev in vodilo k močnejšemu zaostrovanju monetarne politike ter s tem negativno vplivalo na posojilno in investicijsko aktivnost. Pri tem tveganja za višjo inflacijo izhajajo iz različnih dejavnikov, in sicer višjih cen energentov, morebitno višje storitvene inflacije in hitrejša rasti cen hrane od predpostavljenih, slednje ob vse pogostejših ekstremnih vremenskih dogodkih lahko močnejše zanihajo. Zaradi enkratnosti dogodka ter nepopolne ocene škode, nedokončnih načrtov obnove in še nedorečenih vseh vladnih ukrepov je bilo težko natančno predvideti širše gospodarske posledice nedavne naravne nesreče. Hkrati se povečuje tveganje, da bi dodatno povpraševanje po gradbenih delih, ob

razmeroma visoki stopnji izkoriščenih zmogljivosti, povišalo cene v gradbeništvu, večje povpraševanje po delavcih pa bi, ob že zdaj velikem pomanjkanju delovne sile, lahko vplivalo na hitrejši dvig plač in posledično počasnejše zniževanje inflacije. So pa tudi možnosti za višjo gospodarsko rast. Te so povezane zlasti s prizadevanji za privabljanje delovne sile in učinkovitostjo črpanja sredstev EU skupaj z reformnimi ukrepi.

Glavni makroekonomski agregati Slovenije

	2022	Jesenska napoved (september 2023)		
		2023	2024	2025
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	2,5	1,6	2,8	2,5
BDP, nominalna rast v %	9,1	10,4	6,9	5,6
BDP, v mrd EUR, tekoče cene	57,0	63,0	67,3	71,1
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	7,2	0,1	3,3	3,8
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	9,0	-3,9	5,3	3,9
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	-1,0	3,7	-1,5	0,1
Zasebna potrošnja, realna rast v %	3,5	0,9	2,3	1,8
Državna potrošnja, realna rast v %	-0,5	1,4	1,9	2,2
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	3,5	4,5	5,5	4,3
Sprememba zalog in vrednosti predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	1,0	-3,8	1,5	0,0
ZAPOSILENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	2,9	1,2	1,0	0,7
št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	56,7	48,8	46,6	44,9
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	5,3	5,0	4,7	4,5
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	4,0	3,6	3,5	3,4
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	2,9	8,6	5,6	5,5
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	-5,5	1,0	1,7	2,7
- zasebni sektor	-2,4	0,9	2,5	2,7
- javni sektor	-10,4	1,2	0,1	2,6
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	-0,4	0,4	1,9	1,7
PLAČILNOBILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR	-0,5	2,8	1,9	2,0
- v primerjavi z BDP v %	-1,0	4,4	2,8	2,8
CENE IN EFEKTIVNI TEČAJ				
Inflacija (dec./dec.), v %	10,3	5,4	3,1	2,3
Inflacija (povprečje leta), v %	8,9	7,6	3,9	2,7
Realni efektivni tečaj – deflator stroškov dela na enoto proizvoda	-0,4	3,9	1,3	0,7
PREDPOSTAVKE				
Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partnerjev), realna rast v %	9,4	1,4	2,7	3,2
BDP v evrskem območju, realna rast v %	3,3	0,8	1,3	1,6
Cena nafte Brent v USD/od	100,3	82,2	81,8	77,6
Cene neenergetskih surovin v USD, rast	5,3	-11,0	-3,0	1,0
Razmerje USD za 1 EUR	1,054	1,090	1,096	1,096

Vir: za leto 2022 SURS (2023), BS (2023), ECB (2023a), EIA (2023), Eurostat (2023); za obdobje 2023–2025 napoved UMAR.
Opomba: *ocena UMAR.

6.2. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN (povzeto: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS, april 2024):

V letu 2023 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že drugo leto nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

Predvsem na zmanjšanje števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je v veliki meri vplival dvig obrestnih mer in posledično zmanjšanje povpraševanja po stanovanjskih posojilih. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 se je število prodaj stanovanj in hiš tako zmanjšalo za 25 do 30 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin (pisarniški prostori, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je bilo še nekoliko večje kot s stanovanjskimi nepremičninami, saj se je

število transakcij v lanskem letu zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 30 do 35 odstotkov.

Najbolj izrazit je v zadnjih dveh letih trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. V primerjavi z letom 2022 se je število prodaj zazidljivih zemljišč lani zmanjšalo za 20 do 25 odstotkov, medtem ko je bilo v primerjavi z letom 2021 manjše že za 40 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem pa v Ljubljani in na Obali.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2023 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanjskih hiš zrasle za 9 odstotkov, cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za 6 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za 8 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 60 odstotkov, cene hiš za 46 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 54 odstotkov.

Ob upadanju števila transakcij, rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da smo že dosegli vrh nepremičninskega cikla in prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države. Visoke cene in obrestne mere še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva in tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, zato je pričakovati zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letošnjem letu. Če se bo upadanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami z nezmanjšano močjo nadaljevalo tudi letos, bomo lahko govorili o novi krizi nepremičninskega trga.

Pričakovati je tudi, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin letos še zmanjšala. Ponekod lahko pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj, predvsem na sekundarnem trgu. Zaradi premajhne ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, predvsem v Ljubljani, ki narekuje trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa hipnega velikega padca cen nepremičnin ne gre pričakovati.

Po še začasnih podatkih je bila vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem) v letu 2023 okoli 2,2 milijarde evrov, kar je predstavljalo dobrih 71 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2022 se je delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa povečal za okoli 5 odstotkov. Predvsem na račun zmanjšanja deleža zemljišč za gradnjo stavb, ki se je v primerjavi z letom prej zmanjšal za več kot četrtno, kar je posledica občutnega zmanjšanja trgovanja z zazidljivimi zemljišči v lanskem letu.

Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2023

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	1.286	42,8%
Hiše	856	28,5%
Zemljišča za gradnjo stavb	346	11,5%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	143	4,8%
Kmetijska zemljišča	80	2,6%
Pisarne	74	2,5%
Pozidana zemljišča	49	1,6%
Gozdna zemljišča	42	1,4%
Industrijske nepremičnine	37	1,2%
Turistični objekti	31	1,0%
Garaže in parkirni prostori	30	1,0%
Ostale nepremičnine	29	1,0%

TRŽNE CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN IN ZEMLJIŠČ ZA NJIHOVO GRADNJO

V primerjavi z letom prej se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, gorenjski in obalni turistični kraji) in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje (Bela Krajina, Haloze, Prekmurje) nekoliko zmanjšala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2023 v Ljubljani v povprečju 3,2-krat višje kot v Beli Krajini, cene stanovanjskih hiš pa 6,3-krat. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš pa so bile v Ljubljani v povprečju več kot 30-krat višje kot v Prekmurju, kjer so praviloma najnižje.

Preglednica 9: Velikost vzorca in mediana cen za stanovanja in hiše na sekundarnem trgu, po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja Velikost vzorca	Stanovanja - Cena v €/m ² (mediana)	Hiše Velikost vzorca	Hiše - Cena v € (mediana)
SLOVENIJA	5.243	2.610	2.710	141.000
LJUBLJANA	1.323	3.990	171	380.000
MARIBOR	684	2.130	116	175.000
OBALA	302	3.890	90	300.000
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	263	3.270	131	293.000
GORENJSKO OBMOČJE	253	2.490	95	219.000
CELJE	238	2.180	62	162.000
KRANJ Z OKOLICO	224	3.100	62	280.000
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	116	1.460	78	133.000
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	149	3.090	126	261.000
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	140	1.850	198	140.000
NOVO MESTO IN OKOLICA	137	2.530	128	99.000
ZASAVJE	136	1.380	54	80.000
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	128	2.590	87	152.000
ŠALEŠKA DOLINA	128	2.200	29	180.000
SLOVENSKE GORICE	106	1.560	201	89.000
NOTRANJSKO OBMOČJE	94	1.890	49	90.000
PTUJSKO POLJE	90	1.740	86	115.000
PREKMURJE	83	1.300	120	71.000
SAVINJSKA DOLINA	79	2.080	76	148.000
KOČEVSKO OBMOČJE	72	1.440	89	95.000
SAVINJSKO HRIBOVJE	68	1.740	138	95.000
POSOKJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	64	1.360	68	78.000
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	59	3.930	36	338.000
KRAS	57	2.380	42	165.000
HALOZE, BOČ	54	1.580	86	70.000
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	47	1.680	52	89.000
POSAVJE	46	1.320	120	75.000
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	36	2.360	44	193.000
BELA KRAJINA	25	1.260	60	60.000
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	2	—	16	185.000

Opombe:

- Velikost vzorca je podatek o številu prodaj, ki so bile upoštevane za izračun kazalnikov cen.
- Analitična območja so razvrščena podajajoče glede na velikost vzorca za stanovanja.
- Podatek o mediani cene za stanovanja za območje »Slovenska Istra brez Obale« ni prikazan, ker je vzorec premajhen.

STANOVANJSKE HIŠE

Kot za stanovanja se je v letu 2023 tudi za stanovanjske hiše nadaljevala rast cen, ki pa je bila manjša kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 141.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 9.000 evrov. Srednje leto zgraditve prodanih hiš je bilo lani 1972, v povprečju pa so se prodajale 3 leta starejše hiše kot leto prej.

Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 168 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej povečala za 10 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 720 kvadratnih metrov.

GIBANJE CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letih 2021 in 2022 se je rast njihovih cen nadaljevala tudi lani, a se je vendarle nekoliko umirila.

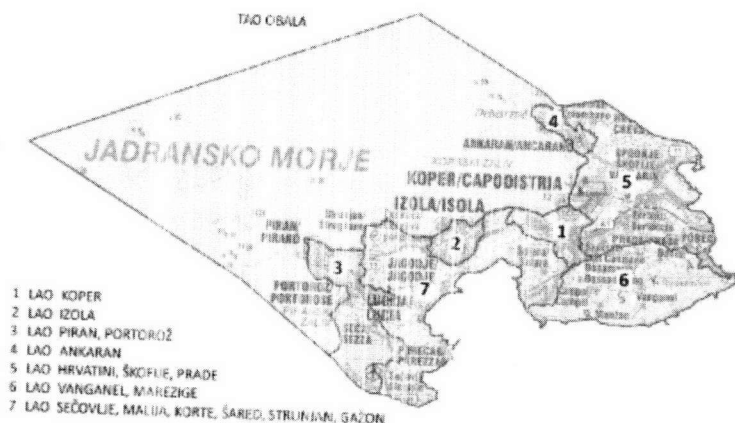
Preglednica 10: Gibanje cen stanovanj in hiš, Slovenija, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo
2018–2019	6%	4%	5%
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%

6.3. LOKALNI TRG NEPREMIČNIN (povzeto: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS, april 2024):

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 novejše območje Markovca, Semedele, 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 Kopra, 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 »Sečovlje, 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 našteje ugodnosti lokacije v zadnjem času dvigujejo tudi vrednosti nepremičnin na tem območju.

LAO »Vanganel, Marežige« 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 NJIHOVE PRODAJE

Na območju Obale je bilo konec leta 2023 evidentiranih več kot 41 tisoč stanovanjskih enot oziroma okoli 23 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 18 tisoč stanovanjskih hiš. Stanovanja na Obali predstavljajo okoli 7 odstotke slovenskega fonda stanovanj, hiše pa 3 odstotke fonda hiš.

Na Obali 69 odstotka fonda hiš predstavljajo samostojne hiše, 31 odstotkov pa vrstne hiše oziroma dvojčki.

Preglednica 36: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja št. prodaj	Hiše - fond	Hiše - št. prodaj
TAO OBALA	23.273	453	18.000	150
LAO KOPER	8.697	152	3.178	34
LAO PIRAN, PORTOROŽ	6.017	119	3.262	33
LAO IZOLA	5.509	109	1.603	9
LAO HRVATINI, ŠKOFJE, PRADE	1.221	34	4.676	34
LAO ANKARAN	954	22	522	4
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	609	11	2.668	18
LAO VANGANEL, MAREŽIGE	266	6	2.091	18

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

V preteklem letu je bilo na območju Obale zgrajenih le okoli 100 novih stanovanjskih enot, kar je bistveno premalo za ogromno povpraševanje, ki je stalno prisotno na tem območju. Praktično vse nove stanovanjske enote, ki pridejo na trg so že rezervirane še pred pričetkom gradnje oziroma v času gradnje.

Trenutno je v gradnji nekaj večjih stanovanjskih projektov v Kopru in nekaj manjših v Izoli. Skupaj približno 500 stanovanjskih enot, kar še zdaleč ne bo zadostilo povpraševanju.

Poleg tega je na območju Obale trenutno napovedana gradnje še približno 1.000 novih stanovanjskih enot. Kljub velikemu interesu investorjev za gradnjo stanovanjskih enot, predstavlja dodatno težavo pomanjkanje zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb.

TRŽNE CENE

Za območje Obale kot najbolj razvito turistično območje v državi so značilno temu primerne 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, saj so po obratu cen leta 2015 presenetljivo rasle počasneje kot v glavnem mestu in na večini drugih območij Slovenije. V zadnjih treh letih pa se je rast cen na Obali pospešila ter približala ravnem cen v Ljubljani, kar pomeni, da bi lahko morda že v letošnjem letu, Obala ponovno prevzela primat.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Lani so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območju Obale precej poskočile v primerjavi z Ljubljano in se tako približale ljubljanskim cenam. Srednja cena rabljenega stanovanja je tako znašala 3.900 €/m² in je bila v primerjavi z letom prej višja za približno 200 evrov. Prodajala so se za malenkost starejša stanovanja kot leta 2022, medtem ko se srednja velikost prodanih stanovanj bistveno ni spremenila.

Preglednica 38: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2023

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	302	3.370	3.890	4.620	1975	51
LAO KOPER	119	3.350	3.740	4.400	1974	52
LAO PIRAN, PORTOROŽ	81	3.470	3.960	4.690	1971	46
LAO IZOLA	70	3.450	4.080	4.650	1978	51
LAO ANKARAN	15	3.260	4.370	4.950	1986	51
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	11	2.430	3.680	4.470	1990	43

Opomba:

- Podatki za ostala lokalna analitična območja niso prikazani, ker je velikost vzorca premajhna za izračun statističnih kazalnikov.

Praviloma so se v preteklosti najdražja stanovanja prodajala na območju »Piran, Portorož«, a se je že drugo leto zapored izkazalo, da so se v povprečju najdražja stanovanja prodala na območju »Ankaran«, kjer so bile cene večinoma od 3.300 do 5.000 €/m², število transakcij pa je bilo razmeroma majhno.

Sledilo je območje »Izole«, kjer so se v povprečju cene gibale od 3.500 do 4.700 €/m² ter je bilo število evidentiranih prodaj bistveno večje v primerjavi z območjem »Ankaran«. Le malenkost nižje cene kot na območju »Izola« so lani stanovanja dosegala na območju »Piran, Portorož«, kjer je bilo evidentiranih drugo največje število prodaj. Le teh je bilo najnižje število v zalednem območju »Hrvatini, Škofije, Prade«, kjer so bile tudi dosežene v povprečju najnižje cene, od 2.400 do 4.400 €/m².

GIBANJE CEN

Na območju Obale smo bili leta 2022 priča rekordni rasti cen, tako za stanovanja kot za hiše. Cene stanovanj so zrasle za 19 odstotkov in cene hiš za 15 odstotkov. V preteklem letu so, tako za stanovanja kot za hiše, cene zrasle za 8 odstotkov.

Preglednica 40: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2018 do 2023 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	3%	5%
2019–2020	4%	2%
2020–2021	12%	8%
2021–2022	19%	15%
2022–2023	8%	8%

V zadnjih petih letih je bila rast cen stanovanj in hiš na Obali nekoliko pod povprečjem Slovenije, kar gre pripisati že v osnovi visokim cenam v preteklosti ter pospešeni rasti cen stanovanjskih nepremičnin na ostalih območjih države. Tako kot praktično v vseh večjih mestih so cene stanovanj na Obali v zadnjih petih letih zrasle več kot cene hiš. Od leta 2018 so cene stanovanj zrasle za 54 odstotkov, cene hiš pa za 44 odstotkov.

Preglednica 41: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2018 do 2023 (kumulativno glede na cene v letu 2018)

	Stanovanja	Hiše
2018–2019	3%	5%
2018–2020	7%	7%
2018–2021	20%	16%
2018–2022	43%	33%
2018–2023	54%	44%

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 stanovanje, za katerega smo uspeli pridobiti ustrezne primerljive tržne transakcije podobnih nepremičnin, zato smo vrednotenje po tem načinu izvedli.

7.2.1. Izračun vrednosti hiše po metodi neposredne primerjave prodaj

Pri primerjavi upoštevam sledeče kriterije:

- Čas prodaje
- Lokacija nepremičnine
- velikost
- stanje objekta

Ocenjevana nepremičnina:

Lokacija: Prade
Velikost: 191,20 m²
Lega: lahko dostopno, nisem vstopil

OPIS izbranih primerljivih nepremičnin:

stanovanje 1: Bertoki, Ulica ob spomeniku, velikosti 140,00 m² prodane neto tlorisne površine, gradnja 1963, parcela 163,00 m² stavbnega zemljišča, prodano 11.1.2023

stanovanje 2: Prade, Kurirska cesta, velikosti 228,00 m² prodane neto tlorisne površine, gradnja 1920, popolnoma prenovljena, parcela 457,00 m² stavbnega zemljišča, prodano 1.4.2022

stanovanje 3: Pobegi, Frenkova cesta, velikosti 75,00 m² prodane neto tlorisne površine, gradnja 2003, parcela 31,50 m² stavbnega zemljišča, prodano 3.9.2024

Nepremičnine so primerljive z nepremičnino, ki jo cenimo.

Izbrane sestavine primerjave za stanovanje:

- Čas prodaje: ker so nepremičnine prodane v majhnem časovnem odmiku upoštevamo minimalno
- Lokacija nepremičnin: obravnavane nepremičnine so na podobni lokaciji, zato ne upoštevamo
- velikost: manjše nepremičnine so običajno dražje, zato upoštevamo
- stanje objekta: v stavbo nismo vstopili, saj ni bilo nikogar, zato znižam za -20 %, ne glede na stanje objektov

ODSTOTNE PRILAGODITVE:

Lastnost	Ocenjevana nepremičnina	stanovanje 1	stanovanje 2	stanovanje 3
prodajna cena/m ²		2.142,86	1.864,04	2.666,67
Št.posla		735441	650003	834262

- velikost	191,20	- 7 %	140,00	+ 10 %	228,00	- 15 %	75,00
- čas prodaje	2024	+ 5 %	2023	+10 %	2022	0 %	2024
- lokacija (mikro)		0 %	podobno	0 %	podobno	0 %	podobno
- stanje objekta	2001	- 20 %	1963	- 20 %	1920, popolnoma prenovljena	- 20 %	2003
Vmesna prilagoditev €/m2		- 22 % = 1.671,43		0 % = 1.864,04		- 35 % = 1.733,35	
utež		10 %		50 %		40 %	
Končna prilagoditev €/m2		167,14		932,02		693,33	

Prilagajanje prodajne cene po enoti:

- prilagojeno: 1.792,49 €/m2

* koristne površine 191,20 m²

* sedanja vrednost **342.724,66 €**
=====

IZBOR PRIMERLJIVIH PRODAJ ZA STAVBNA ZEMLJIŠČA:

Podatke o primerljivih prodanih nepremičninah povzamem na portalu Trgoskop, gre za zajem dejansko izvedenih prodaj v obdobju od 1.1.2022-16.12.2024, od tega izberemo naslednje:

Lokacija: Prade

Velikost: 655 m2

Lega: stavbno zemljišče ob hiši

OPIS izbranih primerljivih nepremičnin:

Primerljiva zemljišča

Pregleda se prodaja stavbnih zemljišč v okolju

Zap. št.	Vrsta prav.posla	Datum pogodbe	Skup.pog.cena	Vrsta neprem.	Šifra k.o.	k.o.	Površina (m2)	€/m2
1.	Prodaja na prostem trgu	11.10.2024	167.100,00	Stavbno zemljišče	2604	Bertoki	904,00	184,85
2.	Prodaja na prostem trgu	17.7.2024	211.000,00	Stavbno zemljišče	2604	Bertoki	1.441,00	146,43

3.	Prodaja na prostem trgu	20.3.2024	115.000,00	Stavbno zemljišče	2604	Bertoki	529,00	217,39
----	-------------------------	-----------	------------	-------------------	------	---------	--------	--------

Izbrane sestavine primerjave za zemljišča:

- Čas prodaje: cena na trgu se neprestano spreminjajo, so v istem časovnem obdobju, zato ne upoštevamo
- Lokacija nepremičnin: nepremičnine so na podobni lokaciji, zato ne upoštevamo
- Velikost zemljišča: zemljišče so različne velikosti, vendar vse večja, zato ne upoštevamo
- Raba: gre za stavbno zemljišče, ki pa ni namenjeno gradnji, saj je v sklopu hiše, delno pozidano, z bazenom, garažo, zato upoštevamo

7.2.2. Tabela prilagoditev za stavbno zemljišče:

	Ocenjevano zemljišče	Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3	
k.o.	Bertoki	Bertoki		Bertoki		Bertoki	
Vir podatka		Trgoskop		Trgoskop		Trgoskop	
Vrsta zemljišča	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče		Stavbno zemljišče		Stavbno zemljišče	
Št. posla		883831		829435		818421	
Prodajna cena		184,85		146,43		217,39	
Velikost	655,00	0 %	904,00	0 %	1.441,00	0 %	529,00
Leto transakcije	2024	0 %	2024	0 %	2024	0 %	2024
Lokacija mikro		0 %	podobno	0 %	podobno	0 %	podobno
raba	Stavbno, zemljišča, ki niso namenjena gradnji oz. so že delno pozidana	- 20 %	Za gradnjo	- 20 %	Za gradnjo	- 20 %	Za gradnjo
Vmesna prilagoditev		- 20 % = 147,88		- 20 % = 117,14		- 20 % = 173,91	
utež		35 % = 51,76		30 % = 35,14		35 % = 60,87	

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 147,77 €/m², zaokroženo na 148,00 €/m².

Izračun: 655,00 m² x 148,00 €/m² = 96.940,00 €

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. nastanitvene kapacitete).

V obravnavanem primeru ne ocenimo vrednost nepremičninskih pravic s pomočjo metode direktne kapitalizacije donosa ne opravimo.

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. Sedanjo 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 stanovanje, ki je že toliko amortizirano, da nima smisla ocenjevati na podlagi metode NVN.

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 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	439.664,66 €	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 439.664,66 €

Zaokr. 439.665,00 €

Na osnovi sklepov omejitvenih pogojev in analiz vrednosti smatram, da tržna vrednost nepremičnine na podlagi MSOV zaokroženo znaša na dan 16.12.2024:

439.665,00 €

=====

Lucija, 16.12.2024

Izdela: Salko Pivač, 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. Trgoskop
11. Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2023, GURS, april 2024
12. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2023, Ljubljana, september 2023, Urad RS za makroekonomske analize in razvoj
13. [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

i z j a v l j a m ,

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 moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno 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

- Primerljive nepremičnine
- Fotografije



