

DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

VS0140754342

Zadeva: 0246 I 120/2021  
Sodišče: Okrajno sodišče v Kopru, Izvršilni oddelek

-56

**POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI – DEL 2**  
(ne vsebuje podatkov udeležencev postopka)

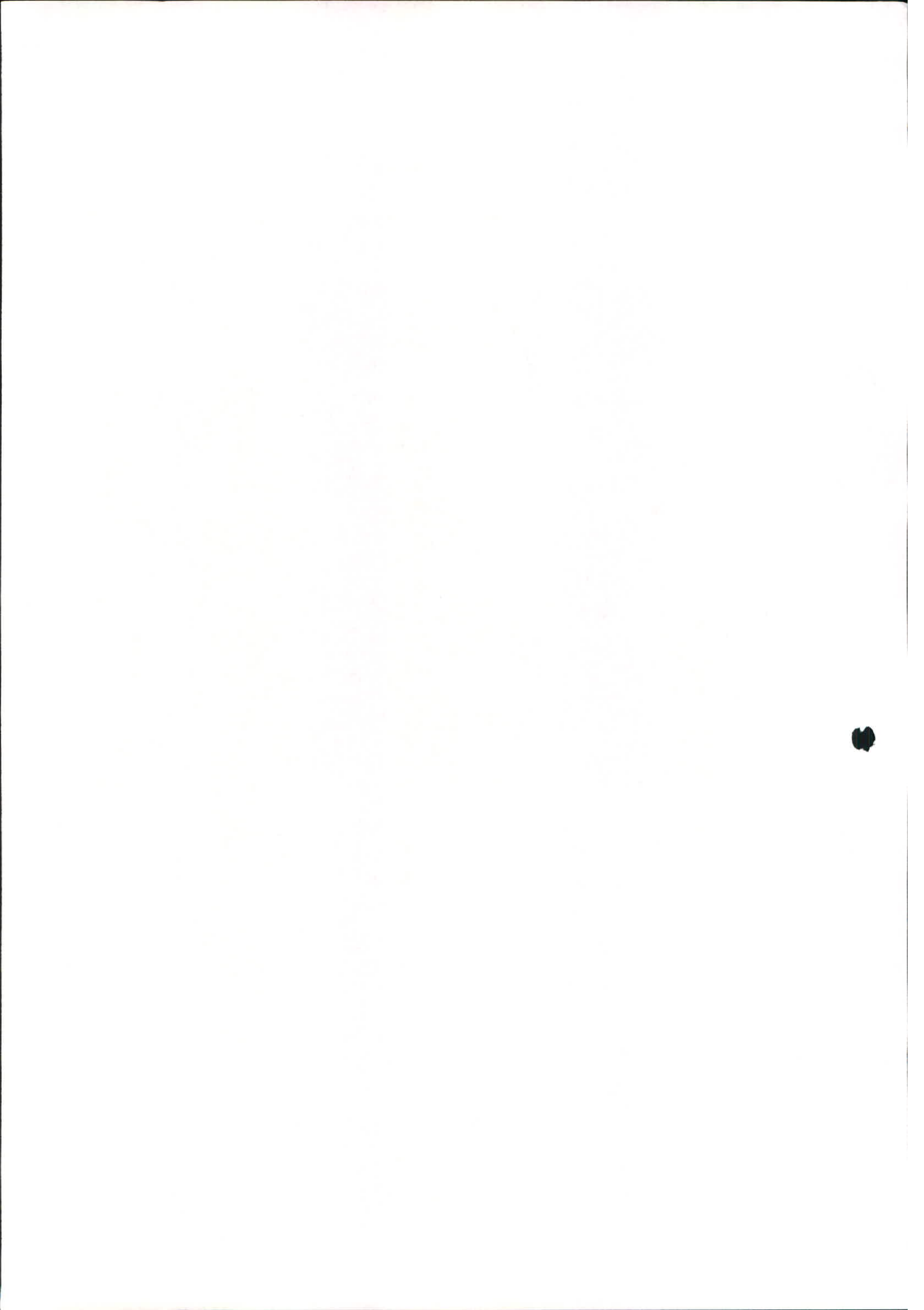


**STANOVANJSKA HIŠA**  
**Šmarje 56/A, Šmarje**

ID ZNAK: parcela 2608 1045

POROČILO ŠT.: 22 - 006

AVGUST 2022



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

**Zadeva: OCENA TRŽNE VREDNOSTI NEPREMIČNINSKIH PRAVIC ZA STANOVANJSKO HIŠO  
NA NASLOVU ŠMARJE 56/A, ŠMARJE**

V skladu z nalogo po sklepu o določitvi sodnega cenilca Okrajnega sodišča v Kopru, v izvršilni zadevi **0246 I 120/2021** sem izdelal oceno tržne vrednosti pravic na nepremičnini z id znakom **parcela 2608 1045**.

Glede na namen ocenjevanja in izbrano podlago vrednosti ter razpoložljive podatke na trgu in vrednost nepremičnine sem preveril primernost uporabe posameznega načina za oceno vrednosti. Pri ocenjevanju tržne vrednosti lastninske pravice na predmetni nepremičnini sem za namen izvršilnega postopka uporabil **način tržnih primerjav**.

Podlaga vrednosti (MSOV 104)

Tržna vrednost 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.

Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige **ni obremenjena z bremen iz 174. člena ZIZ** (stvarna služnost ter osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica in služnost v javno korist), ki po prodaji ne ugasnejo in ki bi zmanjšale vrednost nepremičnine.

Ocena vrednosti je narejena v skladu z mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV.

V cenitvenem poročilu se ocenjuje zemljiška parcela z ID znakom 2608 1045, na kateri stoji stanovanjska hiša.

Objekt v naravi predstavlja samostojno stanovanjsko hišo, etažnosti P+N, ki je zgrajena na zemljišču z oznako ID znak 2608 1045.

**Za upravno in projektno dokumentacijo sem podal poizvedbo na Upravno enoto Koper, katera mi je posredovala:**

- **soglasje h gradbenemu dovoljenju za gradnjo družinske stanovanjske hiše po tipskem projektu Projektivnega biroja Marles Maribor št. 02/72. Številka: 22-5/77-12/40 z dne 3/11-1978, ki vsebuje tehnično poročilo ter dodatek k projektu – dopolnitev projekta,**
- **lokacijsko dokumentacijo za obrtno delavnico – livarna. Št. 86-21/214 z dne jan. 87, ki vsebuje zemljiškoknjižni izpisek, izjave, soglasja, tehnično poročilo in lokacijske načrte in**
- **načrte arhitekture.**

Glede na pregledano ugotavljam, da je za ocenjevani objekt izdano gradbeno dovoljenje, vendar pa gradnja ni povsem skladna s poslanimi načrti arhitekture. Zgrajeni objekt se glede na projektno dokumentacijo razlikuje po dolžini balkona in odprtinah v pritličju. Balkon je v naravi zgrajen čez celotno stranico objekta na načrtih pa je ta vrisan le čez polovico objekta. Odprtine v pritličje objekta so zrcalno prerazporejene.

Objekt je po podatkih GURSa zgrajen leta 1982, kar sovпада s poslano upravno dokumentacijo. Stavba ima oznako 2608 – 508.

Objekt je pravokotne tlorisne oblike, ki ima na vzhodni strani prizidano zunanje stopnišče, ki vodi v nadstropje. Balkon se nahaja na južni strani objekta.



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

Objekt je po podatkih GURSa neto tlorisne velikosti 224,5 m<sup>2</sup>, uporabne površine pa 99,4 m<sup>2</sup>. Objekt nima katastrskega vpisa. Pri ogledu sem izmeril zunanje dimenzije objekta, ki sovpadajo s dimenzijami iz projektne dokumentacije in potrjujejo navedene površine v evidencah GURSa.

Bivalni prostori so urejeni v nadstropju objekta, pritličje je neizdelano. Objekt je v nadstropju vseljen medtem ko pritličje ni vseljeno.

**Pri ogledu objekta mi je bil dovoljen le zunanji ogled in notranji ogled pritličja. Notranji ogled nadstropja (bivalnega dela) mi ni bil omogočen.**

V nevseljenem pritličju so izdelane predelne stene, nadometne inštalacije. Stene so grobo ometane, tlaki so neizdelani. Glede na videno objekt ni preveč dobro vzdrževan.

Konstrukcija objekta je armiranobetonska, stene so pozidane z opeko. Streha nad objektom je dvokapnica. Objekt je pokrit z opečno kritino.

Okna in vrata objekta so iz lesena.

Objekt je priključen na električno, vodovodno in optično omrežje. Odpadne vode so speljane v javno kanalizacijo.

Objekt ni podkleten.

Dvorišče objekta je delno tlakovano z betonskimi tlakovci, delno pa obbetonirano z grobim betonom.

**Po pregledu javno dostopnih podatkov objekt nima urejenega pravnega dostopa do javne poti. Medtem ko je fizični dostop omogočen. Do javne poti se dostopa po zemljišču z id oznako parcela 2608 1044 v zasebni lasti. Dostop se nato nadaljuje preko zemljišča z id znakom 2608 1051, ki je v lasti Mestne občine Koper do javne poti na zemljišču z id znakom 2608 1228, ki je prav tako v lasti Mestne občine Koper.**

Za objekt tudi ni izdelana energetska izkaznica. Objekt ne spada v območje poplavne ogroženosti.

Površino zemljišča sem povzel iz podatkov GURS-a in znaša 410 m<sup>2</sup>. Zemljišče po osnovni namenski rabi spada v območje: Ureditveno območje za poselitev. Oznaka območja: BU-91/1.

Na podlagi analiz iz zgoraj navedenega načina ocenjevanja vrednosti menim, da je tržna vrednost svežnja nepremičninskih pravic na dan 13.08.2022:

**260.000,00 EUR.**

Ocenjena vrednost je izražena v sistemu DNP. DNP in ostali davki pri ocenjevanju niso upoštevani.

Genitveno poročilo je izdelano za podan namen in predstavlja tajnost. Poročila se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabiti v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi. Ocenjena vrednost velja na datum ocenjevanja.

Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti za namen določitve prve izklicne cene na javni dražbi v izvršilnem postopku. Ocena za namen izvršilnega postopka je izdelana skladno z vsemi podatki, ki jih je bilo možno pridobiti ob sodelovanju upnika, dolžnika in dostopnih javnih evidenc. Upnik in dolžnik sta bila oba vabljeni na ogled in sta imela možnost opozoriti cenilca na vsa dejstva, za katera menita, da lahko vplivajo na oceno tržne vrednosti. V oceni so razkriti vsi postopki in vir uporabljenih podatkov, kupec je opozorjen na pomanjkljivosti, ki jih je bilo možno ugotoviti. Cena za ocenjevanje nepremičnine



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

bo določena v licitacijskem postopku in bo lahko večja ali manjša od ugotovljene tržne vrednosti, odvisno od povpraševanja in interesa potencialnih kupcev.

DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka



**1. VSEBINA**

<b>1. VSEBINA</b>	<b>v</b>
1.1. Kazalo tabel	vii
<b>2. UVODNI PODATKI</b>	<b>1</b>
2.1. Naročnik in uporabnik poročila	1
2.2. Namen ocenjevanja vrednosti	1
2.3. Podlaga vrednosti	1
2.4. Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti – MSOV 105	1
2.5. Definicija pojmov	3
2.6. Opis okolja in makrolokacije (vir: STAT)	5
2.7. Opis objekta	6
2.8. Pravno stanje nepremičnine	10
2.9. Sestavine	10
2.10. Urbanistični predpisi	11
2.11. Elementi ekonomskega zastaranja	12
2.12. Pretekle prodaje obravnavane nepremičnine	12
2.13. Fotografije predmeta ocenjevanja	13
2.14. Datumi	16
2.14.1. Datum ocenjevanja	16
2.14.2. Datum identifikacije nepremičnine	16
2.14.3. Datum ogleda nepremičnine	16
2.15. Postavke in posebne predpostavke	16
2.16. Obseg raziskav	18
2.17. Analiza splošnih vplivov na vrednost nepremičnin	20
2.18. Analiza gospodarskih razmer (Vir: Ekonomsko ogledalo št. 4/2022 z dne 13.05.2022)	20
2.19. Analiza trga nepremičnin (Vir: Poročilo o slo. nep. trgu za leto 2021, maj 2022)	26
2.20. Trg stanovanjskih nepremičnin po regionalnih območjih – Obala	31
2.21. Analiza trga najemnin (Vir: Poročilo o najemnem trgu nepremičnin za leto 2019) – april 2020	36
2.22. Najemnine stanovanj	36
<b>3. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE</b>	<b>37</b>
3.1. Splošno	37
3.2. Urbanistični predpisi	37
3.3. Predpostavke in dejstva, ki jih uporabim pri izdelavi analize najgospodarnejše uporabe:	39
<b>4. OCENJEVANJE VREDNOSTI</b>	<b>39</b>
4.1. Način tržnih primerjav	39
4.1.1. Splošno	39
4.1.1.1. Seznam primerljivih nepremičnin	39
4.1.1.2. Opis primerljivih nepremičnin	41
4.1.2. Prilagoditve	42

4.1.3.	Ocenjena vrednost .....	47
4.2.	Na donosu zasnovan način ocenjevanja vrednosti .....	48
4.2.1.	Splošno .....	48
4.3.	Nabavnovrednostni način .....	48
4.3.1.	Splošno .....	48
4.4.	Zmanjšanje vrednosti (174. člen ZIZ) .....	48
4.5.	Končna ocena vrednosti .....	49
5.	PRILOGE .....	53



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

### 1.1. Kazalo tabel

Tabela 1: Prikaz podatkov iz evidenc elektronske zemljiške knjige.....	5
Tabela 2: Prikaz statističnih podatkov za Mestno občino Koper, v letu 2019, STAT. ....	6
Tabela 3: Prikaz podatkov iz prostorskih dokumentov .....	12
Tabela 4: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2017 – 2021. ....	28
Tabela 5: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, letno 2017 – 2021. ....	29
Tabela 6: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč <sup>1</sup> za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2017 – 2021. ....	30
Tabela 7: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO »Obala«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020. ....	32
Tabela 8: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020. ....	32
Tabela 9: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO »Obala«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020. ....	33
Tabela 10: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO »Obala«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020. ....	33
Tabela 11: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Obala«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020 .....	34
Tabela 12: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Obala«, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020 .....	34
Tabela 13: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Obala«, kumulativno po letih od 2015 do 2020. ....	35
Tabela 14: Prikaz podatkov iz prostorskih dokumentov .....	38
Tabela 15: Prikaz prodaj v izbranem obdobju .....	40
Tabela 16: Prikaz izbranih prodaj v izbrane obdobju.....	40
Tabela 17: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Obala«, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020 .....	43
Tabela 18: Tabela z glavnimi podatki o nepremičninah in mreža prilagoditev .....	47

## Kazalo slik

Slika 1: Katastrski prikaz, zemljišča .....	7
Slika 2: Prikaz komunalnih vodov v okolici ocenjevane nepremičnine.....	8
Slika 3: Prikaz dostopa do ocenjevane nepremičnine.....	8
Slika 4: Prikaz nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti. Letalski posnetek. ....	9
Slika 5: Slika širšega območja (Google Maps). ....	9
Slika 6: Slika ožjega območja (Google Maps).....	10
Slika 7: Slika zunanosti objekta .....	13
Slika 8: Slika zunanosti objekta. ....	14
Slika 9: Slika notranjih prostorov, pritličje.....	14
Slika 10: Slika notranjih prostorov, pritličje.....	15
Slika 11: Slika notranjih prostorov, pritličje.....	16
Slika 12: Prikaz rasti cen nepremičnin .....	24
Slika 13: Graf 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2021 .....	27
Slika 14: Tržno analitično območje (TAO) Obala in lokalna analitična območja (LAO) .....	31
Slika 15: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Obala«, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015) .....	35
Slika 16: Prikaz stanja iz prostorskih ureditvenih pogojev. (elektronski portal I občina).....	38
Slika 17: Prikaz lokacije primerljivih in ocenjevane nepremičnine.....	41
Slika 18: Prikaz vrednostnih con. ....	43
Slika 19: Prikaz izmer za izračun prilagoditve. ....	46



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

## 2. UVODNI PODATKI

### 2.1. Naročnik in uporabnik poročila

Naročnik poročila je Okrajno sodišče v Kopru, Ferrarska 9, 6000 Koper – Capodistria, IZVRŠILNI ODDELEK.

Poročilo o oceni vrednosti je kot uporabniku namenjeno naročniku.

### 2.2. Namen ocenjevanja vrednosti

Ocenjeno vrednost pravic na nepremičnini sem izdelal za namen izvršilne zadeve 0246 I 120/2021 skladno z ZIZ (Zakon o izvršbi in zavarovanju).

### 2.3. Podlaga vrednosti

Glede na naveden nam, en ocenjevanja vrednosti je skladno z ZIZ podlaga vrednosti **tržna vrednost po MSOV (Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti)**.

Tržna vrednost je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi si voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile. MSOV

ZIZ v 178. Členu med drugim določa, da sodišče ugotovi vrednost nepremičnine na podlagi cenitve sodnih cenilcev po tržni ceni na dan cenitve. Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice. Če se pri cenitvi pokaže, da je s prodajo nepremičnine po delih ali po skupinah delov možno doseči višjo ceno ali hitrejšo poplačilo, se za določitev načina in pogojev prodaje upošteva najugodnejša tako ugotovljena vrednost.

Dodatno ZIZ v 174. členu določa, da stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo:

- če so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga.
- če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga, ali če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovemu obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga, ali
- če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist.

Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.

### 2.4. Uporabljeni načini ocenjevanja vrednosti – MSOV 105

Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremični sem v tem cenitvenem poročilu uporabil način tržnih primerjav. Na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način za ocenjevanje vrednosti tovrstne nepremičnine nista najbolj primerna in ju zaradi tega ne uporabim. Izvedel sem tudi analizo najgospodarnejše uporabe.

### **Način tržnih primerjav**

Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.

Pri tem načinu je treba v prvem koraku preučiti cene za posle enakih ali podobnih sredstev, ki so se v zadnjem času pojavili na trgu. Informacije o cenah iz drugih poslov je treba ustrezno prilagoditi glede na vse razlike med pogoji dejanskega posla in podlago vrednosti ter upoštevati vse predpostavke, ki jih je treba sprejeti pri ocenjevanju vrednosti. Obstajajo lahko tudi razlike v pravnih, ekonomskih ali fizičnih značilnostih sredstev iz drugih poslov in sredstva, katerih vrednost se ocenjuje.

### **Na donosu zasnovan način**

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala.

Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva.

Metode, ki spadajo v na donosu zasnovan način, so:

- metoda kapitalizacije donosa, pri čemer se za normalizirani donos tipičnega obdobja uporablja ena mera za vsa tveganja ali splošna mera kapitalizacije;
- metoda diskontiranega denarnega toka, pri čemer se diskontna mera uporablja za vrsto denarnih tokov za prihodnja obdobja, ki se diskontirajo na sedanjo vrednost.

Na donosu zasnovan način se lahko uporablja za ocenjevanje obveznosti z upoštevanjem denarnih tokov, potrebnih za poravnavanje obveznosti do njihove dokončne poravnave.

### **Nabavnovrednostni način**

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 oziroma izdelavo.

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

### **Analiza najgospodarnejše uporabe**

Tržna vrednost sredstva odraža njegovo najgospodarnejšo uporabo. Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira njegovo zmogljivost oz. potencial in ki je mogoča, zakonito dopustna in finančno izvedljiva. Najgospodarnejša uporaba se lahko nanaša na nadaljevanje sedanje uporabe sredstva ali na neko drugačno vrsto uporabe. To je določeno glede na uporabo, ki jo tržni udeleženec za sredstvo predvideva, ko oblikuje ceno, ki bi jo bil pripravljen ponuditi.

Najgospodarnejša uporaba sredstva, za katero se vrednost ocenjuje posamično, je lahko drugačna od najgospodarnejše uporabe sredstva kot dela skupine, kadar je treba upoštevati njegov prispevek k celotni vrednosti skupine.



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

Pri analizi najgospodarnejše uporabe se določijo možni načini uporabe zemljišča za predmetno nepremičnino. Analiza se opravi za zemljišče na dva načina, in sicer:

- kot da je prazno in
- kot da je izboljšano.

Predpostavi se več možnih variant uporabe zemljišča in se za vsako varianto izdela ocena vrednosti izboljšanega zemljišča. Stroški izboljšave obsegajo stroške gradnje in dobiček investitorja, torej zajemajo tudi stroške pridobivanja soglasij, projektiranje, nadzor, inženiring in dobiček investitorja. Rezidual na zemljišče je razlika med prihodki in stroški ter predstavlja vrednost zemljišča ob predpostavljeni uporabi. Rezultat analize je najgospodarnejša uporaba, ki je smiselna in verjetna, zakonita, fizično in finančno izvedljiva ter daje najvišjo vrednost.

Določitev najgospodarnejše uporabe vključuje premislek:

- da se ugotovi, ali je uporaba možna, je treba upoštevati, kaj bi se tržnim udeležencem zdelo primerno;
- da se pretehta, ali je uporaba zakonito dopustna, je treba upoštevati vse zakonske omejitve za uporabo sredstva, na primer dovoljeno rabo prostora v skladu s prostorsko zakonodajo;
- da se pri finančni izvedljivosti uporabe upošteva premislek, ali bo drugačna možna uporaba, ki je fizično mogoča in zakonsko dopustna, ob upoštevanju stroškov spremembe uporabe ustvarila značilnemu udeležencu trga zadosten donos, ki bo dodaten in večji od donosa sedanje uporabe.

## 2.5. Definicija pojmov

**Polna lastninska pravica** na nepremičnini pomeni lastnikovo popolno pravico posedovanja in razpolaganja z zemljiščem in vsakim objektom na njem. Polna lastninska pravica predstavlja celoten sveženj pravic na nepremičnini.

**Lastninska pravica** je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljše način ter z njo razpolagati. *Vir: Stvarnopravni zakonik*

**Zastavna pravica** je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta pred vsemi drugimi upniki zastavitelja. Zastavna pravica na nepremičnini se imenuje hipoteka.

*Vir: Stvarnopravni zakonik*

**Služnost** je pravica uporabljati tujo stvar ali izkoriščati pravico oziroma zahtevati od lastnika stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji stvari (služeča stvar).

*Vir: Stvarnopravni zakonik*

**Stvarno breme** je pravica, na podlagi katere je lastnik obremenjene nepremičnine zavezan k bodočim dajatvam ali storitvam. Lastnik obremenjene nepremičnine odgovarja z nepremičnino za vse obveznosti, ki izvirajo iz stvarnega bremena.

*Vir: Stvarnopravni zakonik*

**Stavbna pravica** je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica ne sme trajati več kot devetindevetdeset let. Stavbna pravica je prenosljiva.

*Vir: Stvarnopravni zakonik*

**Posebna predpostavka** je predpostavka, ki predpostavlja dejstva, ki se razlikujejo od dejanskih dejstev, ki obstajajo na datum ocenjevanja vrednosti, ali ki jih značilen udeleženec trga ne bi storil v poslu na datum ocenjevanja vrednosti.

*Vir: MSOV*



**Nepremičnina** je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače.

*Vir: Stvarnopravni zakonik*

**Izboljšave** so zgradbe, konstrukcije ali spremembe zemljišča, ki so trajne narave in zahtevajo porabo dela in sredstev ter so namenjene povečanju vrednosti ali koristnosti vrste premoženja. Izboljšave se lahko uporabljajo na različne načine in imajo različno dobo koristnosti.

**Bruto tlorisna površina** stavbe je celotna površina vseh etaž stavbe. Bruto tlorisna površina vsake etaže se izračuna iz zunanjih dimenzij obodnih elementov, izmerjenih na nivoju tal. Bruto tlorisna površina je sestavljena iz neto tlorisne površine in površine, ki jo zavzemajo konstrukcijski elementi.

*Vir: SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011*

**Neto tlorisna površina** je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor, merjena na nivoju tal. Neto tlorisna površina se deli na uporabno površino, tehnično površino in komunikacijsko površino.

*Vir: SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011*

**Uporabna površina** je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe. *Vir: SIST ISO 9836:2011. Slovenski inštitut za standardizacijo. Ljubljana, november 2011*

V uporabno površino štejemo samo del površine, kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6m. Uporabno površino stanovanjske hiše se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov (klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče, delavnica, garderoba, podstrešje in podobni prostori, tudi terase, balkoni in lože) in nedokončanih prostorov (nimajo izpolnjenih minimalnih kriterijev za bivanje).

- Uporabno površino stanovanja se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov (klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče znotraj stanovanja, delavnica, garderoba, tudi terase, balkoni in lože) in skupnih prostorov v stavbi.
- Uporabno površino pisarniških prostorov se določi tako, da se sešteje površine vseh pisarniških prostorov v eni ali več etažah (pisarne, sanitarije, čajna kuhinja, sejne sobe ter prostori za notranjo komunikacijo, npr. hodniki med pisarnami), brez tehničnih in komunikacijskih prostorov (površin glavnih stopnišč, vhodne avle, dvigal, skupnih sanitarij in podobnih skupnih prostorov).
- Uporabno površino lokalov se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov lokala v eni ali več etažah (prostori, ki so namenjeni opravljanju dejavnosti, skupaj z notranjimi komunikacijami, npr. hodniki, sanitariji, čajno kuhinjo in priročnim skladiščem), brez tehničnih in komunikacijskih prostorov (površin glavnih stopnišč, vhodne avle, dvigal, skupnih sanitarij in podobnih skupnih prostorov).
- Uporabna površina dela stavbe, namenjenega industrijski rabi, je enaka neto tlorisni površini dela stavbe.
- *Vir: Prostori, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine, 2013. Navodilo GURS. Ljubljana, 2013*

**Cena** je znesek, po katerem povprašujemo in ki je ponujen ali plačan za neko sredstvo. Zaradi finančnih zmožnosti, motivacij ali posebnih interesov določenega kupca ali prodajalca je plačana cena lahko drugačna od vrednosti, ki bi jo drugi lahko pripisali temu sredstvu.

*Vir: MSOV*

**Strošek** je znesek, ki je potreben, da se sredstvo pridobi ali ustvari. Ko je to sredstvo že pridobljeno ali ustvarjeno, je njegov strošek dejstvo. Cena je povezana s stroškom, ker postane cena, plačana za neko sredstvo, strošek za kupca.

*Vir: MSOV*



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

**Vrednost** ni dejstvo, pač pa mnenje o najverjetnejši ceni, ki jo je treba plačati za neko sredstvo v menjavi, ali gospodarski koristi lastništva tega sredstva.

Vir: MSOV

**Tržna vrednost** 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 čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Vir: MSOV

Tabela 1: Prikaz podatkov iz evidenc elektronske zemljiške knjige.

## 2.6. Opis okolja in makrolokacije (vir: STAT)

Občina Koper je del obalno-kraške statistične regije. Meri 303 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 7. mesto.

Statistični podatki za leto 2019 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2019 je imela občina približno 52.540 prebivalcev (približno 26.060 moških in 26.480 žensk).

Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 4. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živelo povprečno 173 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (103 prebivalci na km<sup>2</sup>).

Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -1,3 (v Sloveniji -0,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 8,6. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 7,3 (v Sloveniji 7,2).

Povprečna starost občanov je bila 43,9 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,4 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 140 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 133). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v dveh (Jezersko in Loški Potok), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini je delovalo 25 vrtcev, obiskovalo pa jih je 2.173 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 83 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo približno 4.730 učencev.

Različne srednje šole je obiskovalo okoli 1.730 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 29 študentov in 6 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 68 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (66 %).

Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 4 % višja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 4 % višja.

Med 100 prebivalci občine jih je 59 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 10 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 451 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 92 kg več kot v celotni Sloveniji.



Tabela 2: Prikaz statističnih podatkov za Mestno občino Koper, v letu 2019, STAT.

PODATKI ZA LETO 2019	OBČINA SLOVENIJA	
Površina km <sup>2</sup> - 1. januar	303	20.271
Število prebivalcev - 1. julij	52.540	2.089.310
Gostota naseljenosti - 1. julij	173	103
Povprečna starost prebivalcev - 1. julij	43,9	43,4
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	7,3	7,2
Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu)	23.116	801.909
Stopnja delovne aktivnosti (%)	67,8	66,0
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.176,38	1.133,50
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	4.379.020	121.356.615
Povprečna starost osebnih avtomobilov (leta) - 31. december	10,4	10,2

## 2.7. Opis objekta

V cenitvenem poročilu se ocenjuje zemljiška parcela z ID znakom 2608 1045, na kateri stoji stanovanjska hiša.

Objekt v naravi predstavlja samostojno stanovanjsko hišo, etažnosti P+N, ki je zgrajena na zemljišču z oznako ID znak 2608 1045.

Za upravno in projektno dokumentacijo sem podal poizvedbo na Upravno enoto Koper, katera mi je posredovala:

- soglasje h gradbenemu dovoljenju za gradnjo družinske stanovanjske hiše po tipskem projektu Projektivnega biroja Marles Maribor št. 02/72. Številka: 22-5/77-12/40 z dne 3/11-1978, ki vsebuje tehnično poročilo ter dodatek k projektu – dopolnitev projekta,
- lokacijsko dokumentacijo za obrtno delavnico – livarna. Št. 86-21/214 z dne jan. 87, ki vsebuje zemljiškoknjižni izpisek, izjave, soglasja, tehnično poročilo in lokacijske načrte in
- načrte arhitekture.

Glede na pregledano ugotavljam, da je za ocenjevani objekt izdano gradbeno dovoljenje, vendar pa gradnja ni povsem skladna s poslanimi načrti arhitekture. Zgrajeni objekt se glede na projektno dokumentacijo razlikuje po dolžini balkona in odprtinah v pritličju. Balkon je v naravi zgrajen čez celotno stranico objekta na načrtih pa je ta vrisan le čez polovico objekta. Odprtine v pritličje objekta so zrcalno prerazporejene.

Objekt je po podatkih GURSa zgrajen leta 1982, kar sovпада s poslano upravno dokumentacijo. Stavba ima oznako 2608 – 508.

Objekt je pravokotne tlorisne oblike, ki ima na vzhodni strani prizidano zunanje stopnišče, ki vodi v nadstropje. Balkon se nahaja na južni strani objekta.

Objekt je po podatkih GURSa neto tlorisne velikosti 224,5 m<sup>2</sup>, uporabne površine pa 99,4 m<sup>2</sup>. Objekt nima katastrskega vpisa. Pri ogledu sem izmeril zunanje dimenzije objekta, ki sovpadajo s dimenzijami iz projektne dokumentacije in potrjujejo navedene površine v evidencah GURSa.

Bivalni prostori so urejeni v nadstropju objekta, pritličje je neizdelano. Objekt je v nadstropju vseljen medtem ko pritličje ni vseljeno.

DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

**Pri ogledu objekta mi je bil dovoljen le zunanji ogled in notranji ogled pritličja. Notranji ogled nadstropja (bivalnega dela) mi ni bil omogočen.**

V nevseljenem pritličju so izdelane predelne stene, nadometne inštalacije. Stene so grobo ometane, tlaki so neizdelani. Glede na videno objekt ni preveč dobro vzdrževan.

Konstrukcija objekta je armiranobetonska, stene so pozidane z opeko. Streha nad objektom je dvokapnica. Objekt je pokrit z opečno kritino.

Okna in vrata objekta so iz lesena.

Objekt je priključen na električno, vodovodno in optično omrežje. Odpadne vode so speljane v javno kanalizacijo.

Objekt ni podkleten.

Dvorišče objekta je delno tlakovano z betonskimi tlakovci, delno pa obbetonirano z grobim betonom.

**Po pregledu javno dostopnih podatkov objekt nima urejenega pravnega dostopa do javne poti. Medtem ko je fizični dostop omogočen. Do javne poti se dostopa po zemljišču z id oznako parcela 2608 1044 v zasebni lasti. Dostop se nato nadaljuje preko zemljišča z id znakom 2608 1051, ki je v lasti Mestne občine Koper do javne poti na zemljišču z id znakom 2608 1228, ki je prav tako v lasti Mestne občine Koper.**

Za objekt tudi ni izdelana energetska izkaznica. Objekt ne spada v območje poplavne ogroženosti.

Površino zemljišča sem povzel iz podatkov GURS-a in znaša 410 m<sup>2</sup>. Zemljišče po osnovni namenski rabi spada v območje: Ureditveno območje za poselitev. Oznaka območja: BU-91/1.



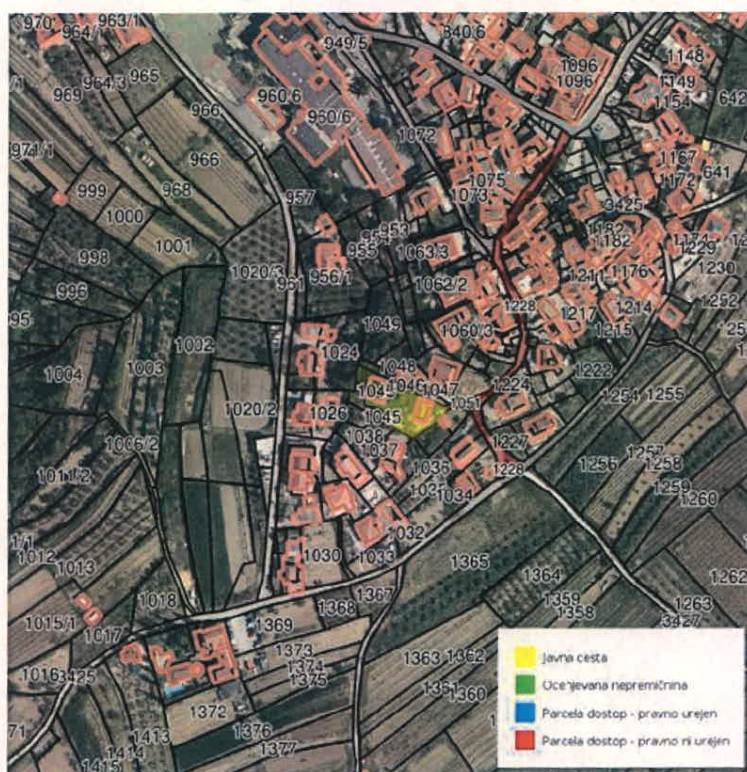
Slika 1: Katastrski prikaz, zemljišča.



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka



Slika 2: Prikaz komunalnih vodov v okolici ocenjevane nepremičnine.



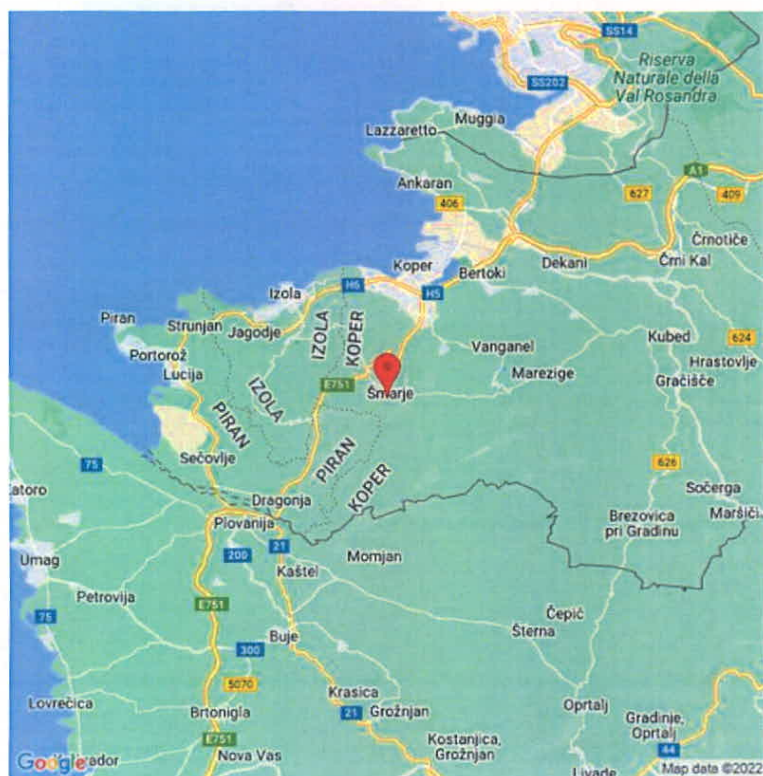
Slika 3: Prikaz dostopa do ocenjevane nepremičnine.



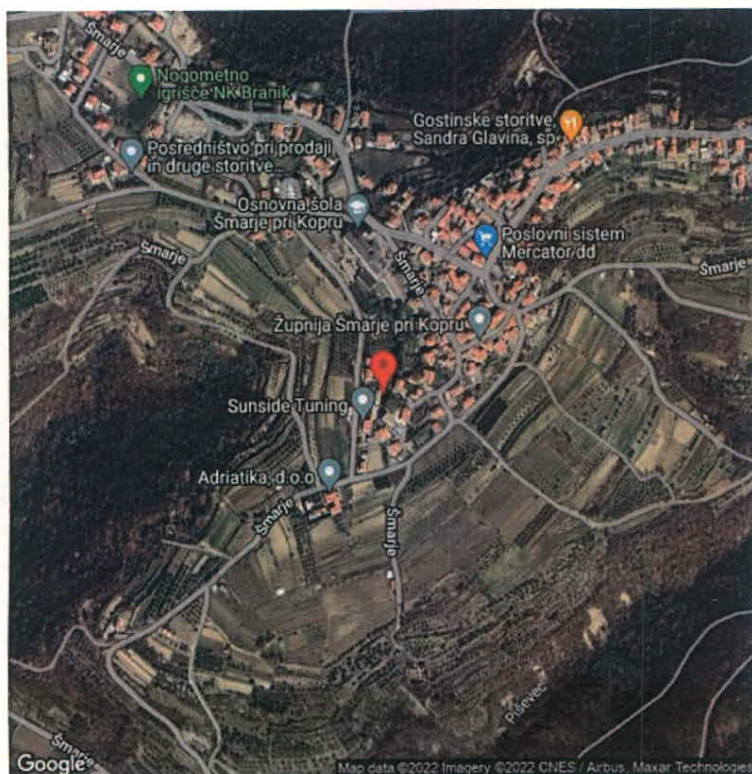
DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka



Slika 4: Prikaz nepremičnine, ki je predmet ocene vrednosti. Letalski posnetek.



Slika 5: Slika širšega območja (Google Maps).



Slika 6: Slika ožjega območja (Google Maps).

## 2.8. Pravno stanje nepremičnine

Po podatkih zemljiške knjige z nepremičnino ni povezanih zadev o katerih še ni pravnomočno odločeno

Iz zemljiške knjige izhaja, da so na nepremičnini vknjižene tri hipoteke, zaznamba izvršbe in zaznambe neposredne izvršljivosti, ki v skladu z ZIZ niso upoštevane.

ID omejitev čas začetka učinkovanja vrsta

- 14791095 13.06.2012 15:38:11 401 - vknjižena hipoteka
- 15892828 23.08.2013 11:35:28 401 - vknjižena hipoteka
- 15962048 23.08.2013 11:39:58 401 - vknjižena hipoteka

Ni podatka o obstoju pogodb o predkupni pravici, najemnem razmerju služnosti ali drugih pogodbah, ki niso vknjižene v zemljiški knjigi in bi omejevale lastninsko pravico. Ni podatka o obstoju tožb ali sodnih sporih v zvezi s predmetno nepremičnino. Ocenjevani objekt je vseljen. Ni podatka o sklenjenem najemne razmerju. Lastninska pravica je ocenjena brez kakršnikoli bremen najemnega razmerja.

Lastninska pravico na ocenjevani nepremičnini sem ocenil, kot da je nepremičnina oseb, stvari in bremen prosta, razen morebitnih bremen iz 174. Člena ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo in so vpisane v zemljiški knjigi. Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige **ni obremenjena z bremen iz 174. člena ZIZ** (stvarna služnost ter osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica in služnost v javno korist), ki po prodaji ne ugasnejo in ki bi zmanjševale vrednost ocenjevani nepremičnini.

## 2.9. Sestavine

Objekt nima sestavin, ki bi jih treba posebej izpostaviti.



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

## **2.10. Urbanistični predpisi**

Na območju ocenjevane nepremičnine je trenutno sprejeti naslenjsi prostorski dokumenti:

Prostorske sestavine plana:

- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04).

Prostorski izvedbeni akti:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogoj ih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve, 207/2021- obvezna razlaga)



Tabela 3: Prikaz podatkov iz prostorskih dokumentov

Oznaka namenske rabe prostora:	U
Naziv območja:	Šmarje - 1
Oznaka območja:	BU-91/1
Osnovna namenska raba:	ureditveno območje za poselitev
Podrobna namenska raba:	območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo
Opis namenske rabe:	Območja mešane urbane rabe so prednostno namenjena stanovanjem, kmečkim gospodarstvom in dopolnilnim dejavnostim. Možne dopolnilne dejavnosti so: trgovina, osnovna šola, vrtec, (večnamensko) igrišče, prostori krajevne skupnosti in društev, večnamenska dvorana, gasilski dom, gostinsko-turistična ponudba, sekundarna stanovanja (predvsem kot posamezni objekti), osebne obrtne storitve in servisi, manjši poslovni prostori in proizvodni obrati (pred izdajo dovoljenja za lokacijo je potrebno oceniti vpliv, oz. sprejemljivost za okolje). V ta območja ne sodijo objekti za oskrbne, storitvene in proizvodne dejavnosti, ki po velikosti presegajo merilo naselja, moteče vplivajo na osnovno funkcijo naselja, rušijo ambientalno - krajinsko podobo, niso kompatibilne s socio-ekonomsko strukturo naselja, itd . (Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper, Uradne objave, št. 33/01, točka 4.3.3.3)

#### Fizično stanje nepremičnine

Objekt je po podatkih GURSa zgrajen leta 1982, kar sovпада s poslano upravno dokumentacijo.

#### Funkcionalno zastaranje

Funkcionalno zastaranje pomeni, da zgradba ni več popolnoma primerna za uporabo (npr. slabo razmerje med skupnimi prostori in pisarnami, slaba osvetlitev dela prostorov, premalo parkirišč itd.).

#### 2.11. Elementi ekonomskega zastaranja

Ekonomsko zastaranje je zmanjšanje vrednosti sredstva zaradi učinkov, dogodkov ali pogojev, ki so zunanji in niso pod nadzorom lastnika (Hojnik, junij 2014). Elementi ekonomskega zastaranja se izkazujejo v padcu prodajnih cen.

#### 2.12. Pretekle prodaje obravnavane nepremičnine

Ocenjevana nepremičnina ni bila nikoli predmet prodaje.

DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

**2.13. Fotografije predmeta ocenjevanja**

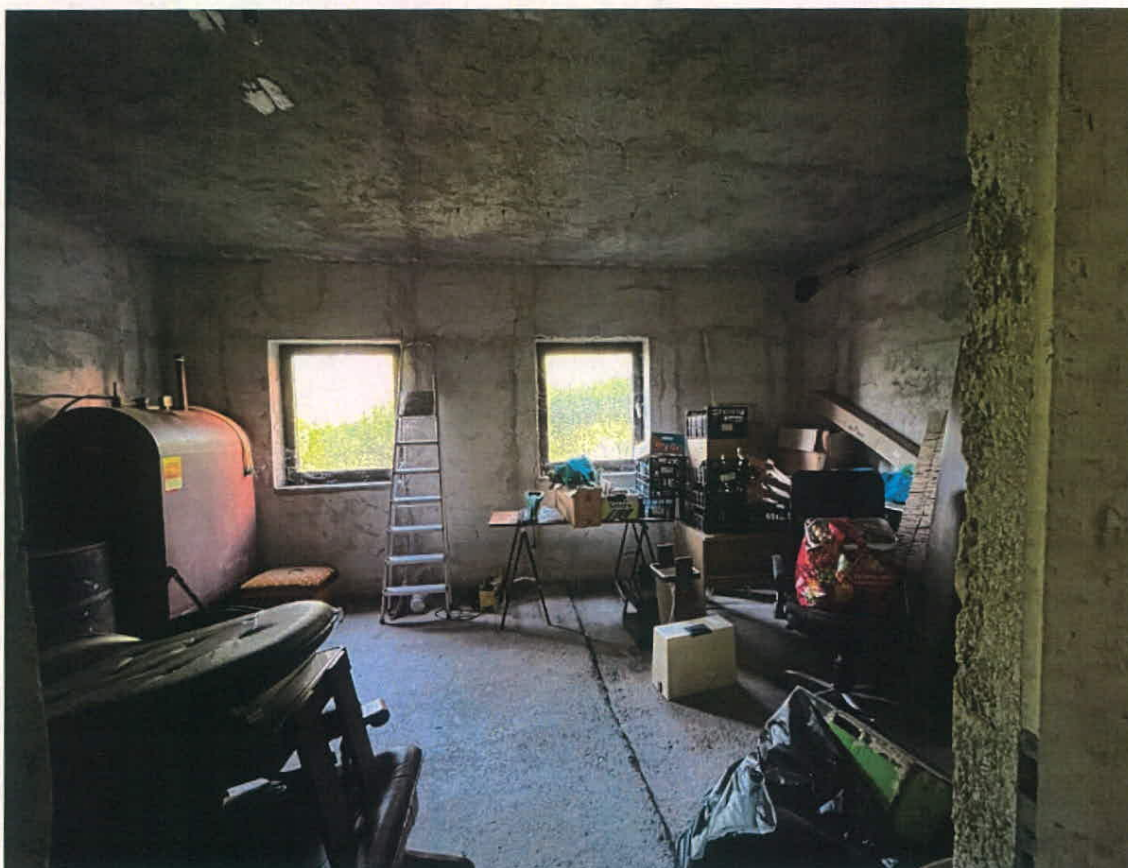


Slika 7: Slika zunanosti objekta





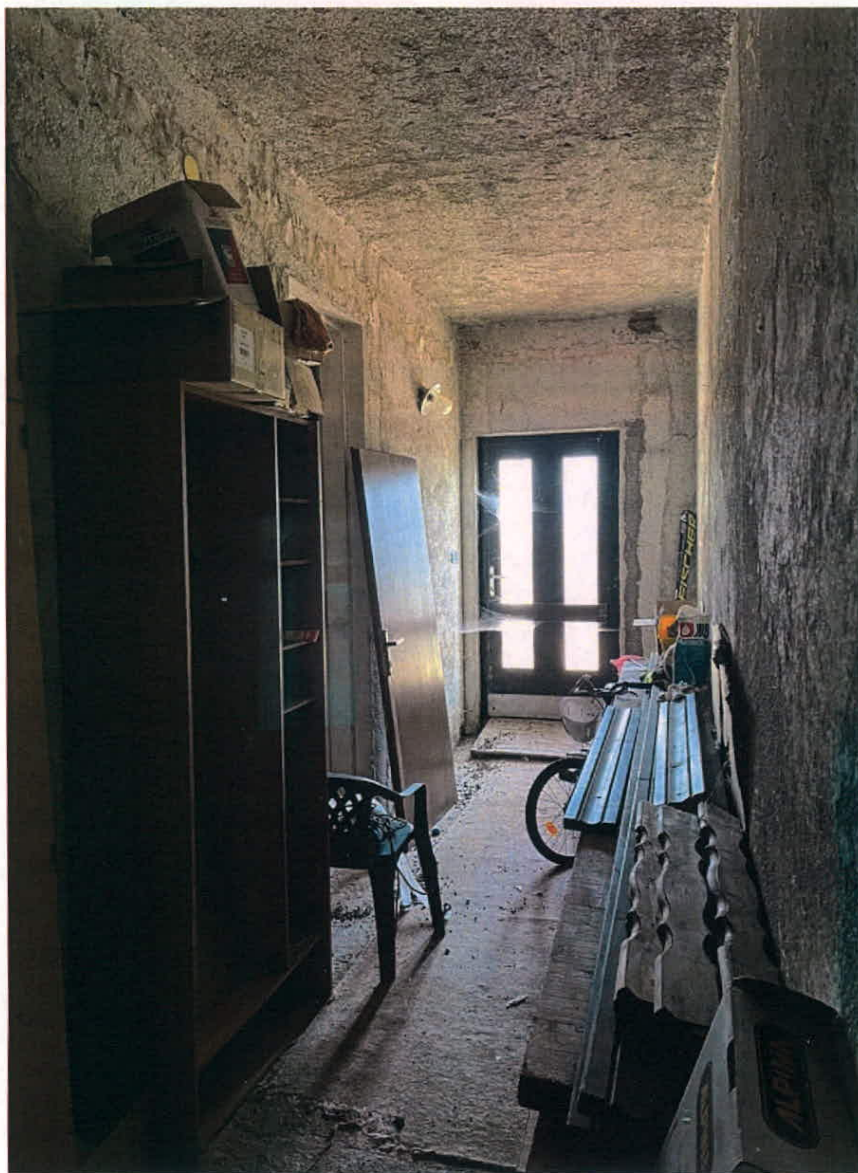
Slika 8: Slika zunanosti objekta.



Slika 9: Slika notranjih prostorov, pritličje



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka



Slika 10: Slika notranjih prostorov, pritličje.



Slika 11: Slika notranjih prostorov, pritličje.

#### **2.14. Datumi**

##### **2.14.1. Datum ocenjevanja**

Datum ocenjevanja vrednosti je 13. 08. 2022.

**Datum ocenjevanja vrednosti** – datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti. MSOV

##### **2.14.2. Datum identifikacije nepremičnine**

Datum identifikacije nepremičnine je 13. 08. 2022.

##### **2.14.3. Datum ogleda nepremičnine**

Ogled nepremičnine sem opravil 26. 07. 2022.

#### **2.15. Postavke in posebne predpostavke**

- Pri izdelavi cenilnega poročila sem se opiral na trditve, informacije in podatke, ki sem jih pridobil iz uradnih evidenc, od naročnika in prisotnih oseb na ogledu, kakor tudi iz podatkov



## DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

evidence trga nepremičnin. Za te podatke predpostavljam, da so zanesljivi. Kot izdelovalec cenitvenega poročila ne jamčim za njihovo točnost oziroma pravilnost ter zanje ne prevzemam nobene odgovornosti.

- Kupci in prodajalci podatkov o tržnih transakcijah niso dolžni razkriti, dostop do tržnih podatkov je omejen. Zbrani podatki in informacije so uporabljeni v dobri veri, da so točni. Vse podatke, ki jih je bilo možno preveriti, sem preveril. Za morebitne razlike med dosegljivimi in dejanskimi podatki kot avtor tega poročila ne morem in ne prevzemam odgovornosti.
- Naročnik prevzema odgovornost za točnost vseh podanih informacij in podatkov. Kot sodni cenilec za gradbeništvo - gradbeni objekti sem jih preveril v skladu z možnostmi in jih uporabil v dobri veri kot točne in popolne.
- Podatki iz časa ogleda se s strani osen iz ogleda se smatrajo pravilni, korektni in ne zavajajoči in so uporabljeni v dobri veri. V ta namen posebna preverjenja niso bila izvršena.
- Na datum ocenjevanja vrednosti ne obstaja kakršnakoli pogodba, ki dejansko ni bila izvedena.
- Morebitne lastnosti ocenjevane posesti, ki jih pri skrbnem ogledu ni opaziti (na primer skrite napake) ali pa nanje nisem bil opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja in zanje ne prevzemam odgovornosti.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacij v času sestavitve poročila.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalci niso kvalificirani, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrijejo.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Podatke o površinah zemljišča in površinah objekta sem pridobili iz zemljiškega katastra. Podatke o površinah objekta sem previril z zunajimi izmerami objekta.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile ocenjevalcu znane v času pridobivanja podatkov za izdelavo poročila.
- Nepremičnina je vrednotena, kot da ni obremenjena z dolgovi ali drugimi omejitvami, razen bremen, ki skladno s 174. členom ZIZ, ki po prodaji ne ugasnejo in so vpisane ter razvidna v ZK izpiskih (E – zemljiška knjiga – vpisov ni!).
- Informacije, ocene in mnenje, ki jih vsebuje ta elaborat se nanašajo na izkazani namen vrednotenja.
- Prikazane analiza, mnenja in sklepi omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske in strokovne analize in mnenja in sklepe.
- Naročnik lahko poročilo uporablja skladno z zakoni in predpisi, ki urejajo to področje (izvršilni postopek). Skladno z MSOV mora biti v poročilu naveden namen uporabe in uporaba poročila je dovoljena izključno samo za naveden namen uporabe!

- Ocenjevalec nisem dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovorim z naročnikom.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Ocenjevana nepremičnina je ocenjena brez opreme (predmet ocenjevanja je del stavbe!) in brez upoštevanja morebitnih najemnikov.
- Poročilo se ne sme uporabiti kot osnova za računovodsko poročanje\*.
- Predpostavlja se, da so podatki v zemljiški knjigi (lastništvo, pravice tretjih oseb...) in zemljiškem katastru ter katastru stavb (o vrsti, rabi, mejah, velikosti...) verodostojni.
- Ocenjene vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ni upoštevan.
- V postopku ocenjevanja sem se oprla na informacije in podatke, ki sem jih dobila od agencij za prodajo nepremičnin, podatkov, ki jih posreduje geodetska uprava RS, spletne strani SLONEP, oglasov, arhivskih podatkov ocenjevalke, podatkov o realiziranih transakcij baze TRGOSKOP in baze VALUER
- Vrednosti v preglednicah so bile preračunane v programu EXCEL; pri preračunavanju s kalkulatorjem in zaradi tega lahko pride do manjših odstopanj.

\*Ocenjevanje vrednosti za RAČUNOVODSKO POROČANJE zahteva posebno obravnavo. Ocenjevalec mora upoštevati standard MSOV 300 Ocenjevanja vrednosti za računovodsko poročanje.

Slovenski inštitut za revizijo je podal priporočilo, da se v vsako oceno, ki ni izdelana za namen računovodskega poročanja to tudi navede.

Ne glede na opozorilo je že iz samega poročila razvidno, da ni izdelano za ta namen (npr. ni ločen amortizljiv in neamortizljiv del nepremičnine: zemljišče in izboljšave).

## **2.16. Obseg raziskav**

### ***Pregled predmetne nepremičnine in okolja***

Dne 26. 07. 2022 sem opravil identifikacijo predmetne nepremičnine. Na ogledu je bila prisotna dolžnica. Omogočen mi je bil vizualni ogled zunanosti in vizualni ogled notranosti ne vseljenega pritličja. Notranji ogled nadstropja (bivalnega dela) mi ni bil omogočen. Opravi pa sem zunanje izmere objekta.

Podatke o površini zemljišč sem pridobil iz prostorskega portala RS. Pregledal sem ustrezne dokumente in informacije, ki se nanašajo na ocenjevanje vrednosti pravic na konkretni nepremičnini in preučil vse omejitve.

Podatkov o samem objektu sem pridobil iz javno dostopnih podatkov. Iz vpogleda v podatke Geodetske uprave Republike Slovenije, zemljiško knjigo in ostale. Za podatke o upravni dokumentaciji sem zaprosil Upravne enoto Koper, katera mi je posredovala:

- soglasje h gradbenemu dovoljenju za gradnjo družinske stanovanjske hiše po tipskem projektu Projektivnega biroja Marles Maribor št. 02/72. Številka: 22-5/77-12/40 z dne 3/11-1978, ki vsebuje tehnično poročilo ter dodatek k projektu – dopolnitev projekta,



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

- lokacijsko dokumentacijo za obrtno delavnico – livarna. Št. 86-21/214 z dne jan. 87, ki vsebuje zemljiškoknjižni izpisek, izjave, soglasja, tehnično poročilo in lokacijske načrte in
- načrte arhitekture.

Pregledal sem podatke o veljavnih prostorskih aktih in preučil zakonska dovoljenja ali omejitve rabe posesti.

Iz ogleda ocenjevalne nepremičnine ni moč prepoznati dejanskih ali možnih okoljskih tveganj.

#### **Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov**

Za oceno vrednosti predmetne nepremičnine sem pregledal dosegljive podatke o ponudbi in povpraševanju, poiskal in preveril podatke o primerljivih prodanih nepremičninah, o primerljivih najemninah, o prodajah praznih zemljišč, o stroških gradnje novih primerljivih izboljšav ter poiskal druge tržne podatke (npr. razgovori z investitorji in nepremičninskimi družbami), preveril podatke potrebne za oceno stopnje kapitalizacije, preveril podatke za oceno prilagoditev,... Podatke o primerljivih prodanih nepremičninah sem pridobil preko spleta ([www.trgnepremicnin.si](http://www.trgnepremicnin.si) in [www.e-prostor.gov.si](http://www.e-prostor.gov.si); oboje v registriranem dostopu). Podatke o nepremičninah, ki so predmet ponudbe sem pridobil preko spleta ([www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net), [www.bolha.com](http://www.bolha.com)). Pregledal sem ekonomske in demografske značilnosti in splošne podatke o trgu nepremičnin ter tako določil približen razpon, v katerem je tržna vrednost nepremičnine.

Analizo podatkov in izračune sem izvedel z metodami, ki se uporabljajo pri vrednotenju pravic na nepremičninah. Na podlagi izračunov in rezultatov sem izdelal poročilo.

#### **Izdelava poročila**

Pri vrednotenju so bili upoštevani naslednji predpisi in standardi:

Prva raven standardov ocenjevanja vrednosti:

- a) Zakon o revidiranju (Uradni list RS, 65/08),
- b) Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV
- c) Drugi zakoni, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpisi izdani na njihovi osnovi,
- d) Slovenski poslovno-finančni standardi za ocenjevanje vrednosti,
- e) Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti.

Druga raven standardov ocenjevanja vrednosti:

- a) Strokovno informativno gradivo Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti,
- b) Pojasnila Strokovnega sveta Inštituta za revizijo,
- c) Navodila Strokovnega sveta Inštituta,
- d) Metodološka gradiva in priročniki Inštituta za revizijo,
- e) Splošno sprejeta pravila stroke ocenjevanja vrednosti v domači in tuji praksi.

Tretja raven standardov ocenjevanja vrednosti:

- a) Strokovna literatura in objavljeni strokovni prispevki (doma in v tujini).

V skladu z navedenimi standardi se vrednost ocenjuje po treh načinih, in sicer:

- način tržnih primerjav,
- na donosu zasnovan način in
- nabavnovrednostni način.

Vsi trije načini temeljijo na načelu nadomestitve, ki pravi, da »preudarna oseba ne bi plačala za blago ali storitev več, kot znaša nabavna vrednost enako ustreznega nadomestnega blaga ali storitve, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti. Nižja nabavna vrednost najboljše druge možnosti, če gre za nadomestek ali original, predstavlja podlago za tržno vrednost« MSOV.

V poročilu in izračunih so uporabljeni tisti tržni podatki, ki so mi bili dosegljivi in se mi zdijo najbolj primerni za vrednotenje pravic na nepremičninah, ki so predmet obravnave.

Posamezni koraki ocenjevanja po načinih vrednotenja so podrobneje opisani pri uporabljenih analizah in iz opisa postopka opravljenega dela.

Preveril sem primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način, nabavnovrednostni način). Ob tem sem preverili tudi analizo najgospodarnejše uporabe. Na osnovi zapisanega sem na koncu poročila naredil končno usklajitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičninah, oblika poročila je v skladu z MSOV.

### **Poročanje – MSOV 103**

»Poročilo naj bi bilo zadostno, da ga lahko primerno izkušen strokovni ocenjevalec vrednosti, ki prej ni bil vključen v posel ocenjevanja vrednosti, pregleda in razume.« MSOV

#### **2.17. Analiza splošnih vplivov na vrednost nepremičnin**

Nepremičninski trg je mesto, kjer se srečujeta ponudba in povpraševanje po nepremičninah. Za nepremičninski trg velja značilnost, ki za druge trge ni značilna in sicer lokalna omejenost (lokaliziranost nepremičnin; nepremičnine so namreč vezane na lokacijo), raznolikost ponudbe in trajnost trga. Nepremičnine so predvsem vezane na lokalni trg, kjer je ponudba omejena.

Za delovanje trga nepremičnin so pomembni dejavniki, ki vplivajo na povpraševanje po nepremičninah:

- migracije prebivalstva, dohodki in zaposlenost prebivalstva, ponudba posojil, obrestne mere za posojila, posojilna sposobnost prebivalstva, zakonodaja na področju nepremičnin, cene nepremičnin,...

Prav tako pa so pomembni dejavniki, ki vplivajo na ponudbo nepremičnin:

- razpoložljivost nepremičnin, obdavčenje na lokalni in državni ravni ter potenciali za vlaganje na trgu (donosnost naložb in tveganje povezano z donosnostjo),...

#### **2.18. Analiza gospodarskih razmer (Vir: Ekonomsko ogledalo št. 4/2022 z dne 13.05.2022)**

**Rast gospodarske aktivnosti evrskega območja se je v prvem četrtletju nadalje upočasnila; napovedi gospodarske rasti za naše glavne trgovinske partnerice so znatno nižje kot na začetku leta, spremlja jih velika negotovost.** Po prvi oceni Eurostata se je rast BDP v primerjavi z lanskim zadnjim četrtletjem upočasnila na 0,2 % (medletno 5-odstotna). Razpoložljivi kazalniki zaupanja (PMI, ESI, Ifo) kažejo, da naj bi rast aktivnosti v predelovalnih dejavnostih ostala skromna tudi v začetku drugega četrtletja, v storitvenih dejavnostih pa naj bi se celo nekoliko pospešila. Ob povečanju negotovosti v mednarodnem okolju, predvsem zaradi vojne v Ukrajini, je IMF aprila za več kot odstotno točko poslabšal napovedi za naši najpomembnejši gospodarski partnerici, Nemčijo (2,1 %) in Italijo (2,3 %), opazno nižje pa so tudi napovedi rasti svetovnega gospodarstva. Napovedi spremljajo tveganja, povezana s potekom vojne v Ukrajini, visokimi cenami energentov (in povišano inflacijo), vztrajanjem motenj v dobavnih verigah in z ukrepi zaradi epidemičnih razmer na Kitajskem.

**V razmerah izrazito povečane negotovosti v mednarodnem okolju se je rast izvozno usmerjenega dela gospodarstva v prvem četrtletju upočasnila.** Po razpoložljivih podatkih se je v prvem četrtletju blagovna menjava tekoče povečala, a manj kot v predhodnih četrtletjih, aktivnost predelovalnih dejavnosti pa je ostala na ravni preteklega četrtletja. Na gibanje je vplivala zlasti



relativno visoka tekoča rast v marcu, saj se je aktivnost v izvozno usmerjenem delu gospodarstva v prvih dveh mesecih tekoče zmanjšala. V dejavnostih, ki so v večji meri povezane z domačim povpraševanjem, se je v prvih dveh mesecih letos rast nadaljevala. V gradbeništvu se je februarja nadaljevala tekoča rast vrednosti opravljenih del, ob tem pa se opazno povečujejo stroškovni pritiski.

Nadaljevala se je tudi rast prodaje v trgovini, k pozitivnim gibanjem v trgovini na drobno z neživili je februarja prispevala tudi odprava pogoja PCT. Po dveh mesecih upadanja se je februarja tekoče povečal tudi prihodek v tržnih storitvah, glede na enako obdobje pred epidemijo pa je prihodek izrazito zaostajal le še v potovalnih agencijah. Tudi v storitveni menjavi za obdobjem pred epidemijo zaostajajo samo še dejavnosti, ki so jih zajezitveni ukrepi močno prizadeli (menjava potovanj in menjava osebnih, kulturnih in rekreacijskih storitev). Vrednost kazalnika gospodarske klime se je aprila, po vidnejšem marčnem padcu, nekoliko povišala, tudi medletno je bila višja. Zaupanje je bilo višje v večini dejavnosti, razen v predelovalnih dejavnostih in med potrošniki, ki občutijo rast cen in negotovost glede njihove nadaljnje rasti. Ob vztrajanju motenj v dobavnih verigah in razmahu vojne v Ukrajini se manj ugodna izvozna pričakovanja za enkrat še niso opazneje odrazila v izvozno usmerjenem delu gospodarstva.

**Na trgu dela se nadaljuje upadanje brezposelnosti, visoka ostaja tudi medletna rast števila delovno aktivnih.** Število brezposelnih je bilo aprila za več kot četrtno manjše kot v enakem obdobju lani in najnižje doslej, ob velikem povpraševanju po delovni sili pa upada tudi število dolgotrajno brezposelnih. Medletna rast števila delovno aktivnih je februarja ostala visoka, najvišja je bila v gostinstvu in gradbeništvu. Ob pomanjkanju domače delovne sile se povečuje število delovno aktivnih tujcev, predvsem po visokem deležu tujcev izstopajo gradbeništvu, promet in skladiščenje ter druge raznovrstne poslovne dejavnosti. Povprečna plača v javnem sektorju je februarja četrti mesec zapored ostala medletno nižja zaradi prenehanja izplačevanja z epidemijo povezanih dodatkov sredi lanskega leta. V zasebnem sektorju je medletna rast s 4,2 % ostala podobna kot prejšnji mesec in nižja kot v zadnjih mesecih lani; najvišja je bila v gostinstvu, visoka pa še v gradbeništvu ter prometu in skladiščanju, kjer nanjo že lahko vpliva pomanjkanje delovne sile. Zaradi močnega medletnega znižanja v javnem sektorju in umiritve medletnih rasti v zasebnem sektorju je bila tudi skupna povprečna plača v prvih dveh mesecih medletno nižja.

**Medletna rast cen življenjskih potrebščin se je aprila zvišala na 6,9 %. K visoki rasti so pomembno prispevale visoke cene energentov, v največji meri naftnih derivatov.**

Ob naraščajočih cenah vhodnih surovin ter geopolitičnih negotovostih se je nadaljevala visoka medletna rast cen hrane in trajnega blaga, postopno pa se krepijo tudi cene storitev. Visoke cene energentov in ostalih surovin ter okrepljene težave v dobavnih verigah v zadnjih mesecih vplivajo tudi na krepitev cen industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev, ki so bile marca medletno višje za 17,9 %.

**Javnofinančni primanjkljaj je bil v prvem četrtletju letos nižji kot v enakem obdobju leta 2021; projekcije v Programu stabilnosti kažejo na njegovo znižanje v primerjavi s predhodnim letom.**

Primanjkljaj konsolidirane bilance javnega financiranja je v prvem četrtletju znašal 317,6 mio EUR, kar je okoli 1 mrd EUR manj kot v enakem obdobju lani in je odraz visoke rasti prihodkov ob istočasnem znižanju odhodkov. Rast prihodkov je bila posledica nadaljnje rasti gospodarske aktivnosti in ugodnih razmer na trgu dela, občutno pa so se okrepili tudi prihodki iz naslova prejetih sredstev iz EU. Znižanje odhodkov v prvem četrtletju je povezano zlasti z medletno opazno nižjimi izplačili za ukrepe za blažitev posledic epidemije (za več kot 600 mio EUR). Projekcije Programa stabilnosti 2022 ob predpostavki nespremenjenih ekonomskih politik za letos za sektor država predvidevajo znižanje primanjkljaja na 4,1 % BDP (lani 5,2 % BDP), ob tem pa velja omeniti, da naj bi bil, brez upoštevanja ukrepov, povezanih s covidom-19, primanjkljaj v letih 2022 in 2023 višji kot v letih 2020 in 2021, kar je posledica nekaterih strukturnih ukrepov, sprejetih v zadnjih dveh letih (znižanje davkov, zakonsko povišanje izdatkov za različne namene), in visoke načrtovane ravni investicij.



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

**Rast gospodarske aktivnosti evrskega območja se je v prvem četrtletju letos nadalje upočasnila.**

**Cene energetskih surovin na mednarodnih trgih so po znatnem marčnem povišanju aprila upadle, cene neenergetskih surovin pa so stagnirale.**

V razmerah izrazito povečane negotovosti v mednarodnem okolju se je rast izvozno usmerjenega dela gospodarstva v prvem četrtletju upočasnila.

Poraba elektrike je bila aprila za 2 % nižja kot pred letom, v primerjavi z aprilom 2019 pa za 8 %.

Po podatkih o vrednosti opravljenih gradbenih del se je gradbena aktivnost februarja povečala.

Po postopnem zniževanju gradbene aktivnosti lani se je v začetku letošnjega leta vrednost del povečala in februarja ob ugodnih vremenskih razmerah presegla vrednost iz lanskega februarja za 32,3 %. V začetku leta se je aktivnost po daljšem času povečala v gradnji nestanovanjskih stavb; to je tudi segment gradbeništva, ki se je lani najbolj skrčil. Aktivnost se je povečala tudi v gradnji stanovanjskih stavb in inženirskih objektov, v specializiranih gradbenih delih pa je ostala na ravni iz konca lanskega leta. Še naprej se povečujejo stroškovni pritiski. Implicitni deflator vrednosti opravljenih gradbenih del (ki meri cene v gradbeništvu) je bil februarja 15 %, kar je največ v zadnjih 20 letih. Po podatkih poslovnih tendenc v gradbeništvu je marca dve tretjini podjetij kot omejitveni dejavnik izpostavilo visoke stroške materiala, 30 % podjetij pa pomanjkanje materiala, kar je prav tako v obeh primerih najvišje v zadnjih 20 letih.

Vrednost kazalnika gospodarske klime se je, po vidnejšem padcu marca, aprila ponovno nekoliko povišala, tudi medletno je bila višja.

Februarja je medletna rast števila delovno aktivnih (v nadaljevanju DA) ostala visoka (3,2 %).

Marca Ob najnižji ravni brezposelnosti doslej je bil aprila upad števila registriranih brezposelnih po sezonsko prilagojenih podatkih podoben kot prejšnji mesec (-2,1 %).

Februarja je bila povprečna plača v javnem sektorju medletno nižja za 8,4 %, v zasebnem sektorju pa višja za 4,2 % (skupaj -1,0 %).

Aprila se je inflacija ponovno izraziteje okrepila in na medletni ravni dosegla 6,9 %.

Medletna rast obsega posojil bank domačim nebančnim sektorjem se še naprej postopoma krepi in je bila marca s 7,4% najvišja po juniju 2009.

#### **Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2022 – z dne 28.04.2022**

Pomladansko napoved gospodarskih gibanj smo pripravili v razmerah visoke negotovosti zaradi vojne v Ukrajini. Po globokem padcu leta 2020 in močnem lanskem odboju za letos predvidevamo 4,2-odstotno rast BDP, kar je za 0,5 o. t. nižje kot v Jesenski napovedi. Že pred začetkom vojne v Ukrajini smo pričakovali umiritev rasti, na kar so poleg visoke lanske osnove vplivali predvsem naraščajoči cenovni pritiski zaradi visokih cen energentov in surovin ter ozkih grl v dobavnih verigah. Poleg tega bo obseg podpornih ukrepov, ki imajo pozitiven vpliv na gospodarsko rast, letos po naši oceni manjši od lanskega, tudi upošteva ukrepe, sprejete do sredine marca. Gospodarska rast bo letos v veliki meri izhajala iz rasti domače potrošnje, rast zasebne potrošnje pa se bo, tudi pod vplivom povišane inflacije, umirila. Ob sproščanju omejitvenih ukrepov se bo močneje okrepila predvsem potrošnja storitev, ki je lani zaradi omejitev v povezavi z epidemičnimi razmerami še precej zaostajala za ravno iz leta 2019. Nadaljevala se bo visoka rast investicij. Pričakujemo tudi nadaljnjo rast izvoza, ki pa bo nižja kot lani – zaradi upočasnitve rasti blagovnega izvoza, na katerega bodo opazno vplivale posledice vojne v Ukrajini in močan upad izvoza v Rusijo, preko vplivov na gospodarsko aktivnost najpomembnejših trgovinskih partneric pa tudi umiritev rasti celotnega tujega povpraševanja. V



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

začetku letošnjega leta se je inflacija še okrepila in se bo letos predvidoma ohranjala na razmeroma visoki ravni, sledilo bo postopno upadanje. Naraščanje zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta nadaljevala, hkrati pa se bo zaradi demografskih gibanj krepil vpliv omejitev, povezanih z razpoložljivostjo delovne sile. Pričakujemo, da se bo v prihodnjih dveh letih rast BDP umirila na okoli 3 %. Največja tveganja za uresničitev napovedi so povezana s potekom vojne in cenami energentov, še naprej ostajajo negativno tveganje tudi epidemične razmere in vedno bolj tudi dobavne verige. V primeru stabilizacije razmer v Ukrajini in zmanjšanja geopolitičnih napetosti bi bila gospodarska rast lahko tudi višja od napovedane, pomembna bo tudi prožnost gospodarskih subjektov in podpornih politik v času trajanja vojne in sankcij proti Rusiji.

V Pomladanski napovedi za letos predvidevamo 4,2-odstotno rast BDP, ki se bo naslednje leto umirila na 3,0 %, leta 2024 pa na 2,8 %.

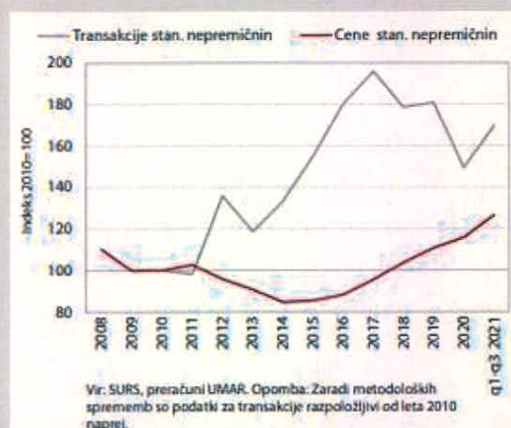
Neposredna izpostavljenost slovenskega gospodarstva do Rusije in Ukrajine je razmeroma majhna; v tem delu sta pomembna zlasti visoka odvisnost od uvoza energentov ter izpostavljenost slovenske farmacevtske in kemične dejavnosti.

## Okvir 2

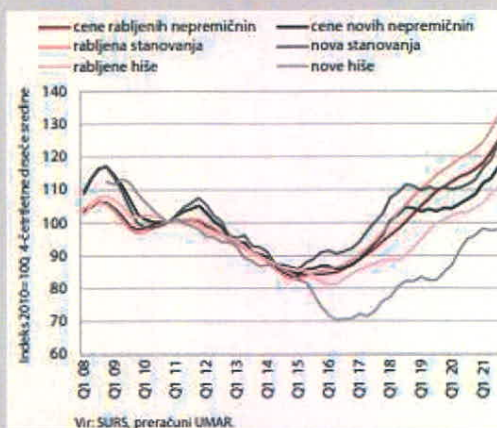
## Cene stanovanjskih nepremičnin

Rast cen stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji se je leta 2021 še pospešila. Po upadu v gospodarski in finančni krizi se je rast cen nepremičnin začela leta 2015 in se v obdobju 2017–2019 še precej okrepila (povprečna letna nominalna rast je bila 7,9 %). Po umiritvi na 4,6 % leta 2020 se je v prvih devetih mesecih leta 2021 ponovno znatno pospešila na 10,1 %. Do leta 2017 se je močno krepil tudi promet s stanovanjskimi nepremičninami, po letu 2017 pa se je število transakcij zmanjšalo. To je bila posledica pomanjkanja novih stanovanjskih nepremičnin, ki sicer predstavljajo le manjši del ponudbe (v povprečju 7 % v obdobju 2010–2020), v letu 2020 pa predvsem omejitev pri poslovanju med epidemijo. V prvih devetih mesecih leta 2021 je bilo število transakcij spet nadpovprečno.

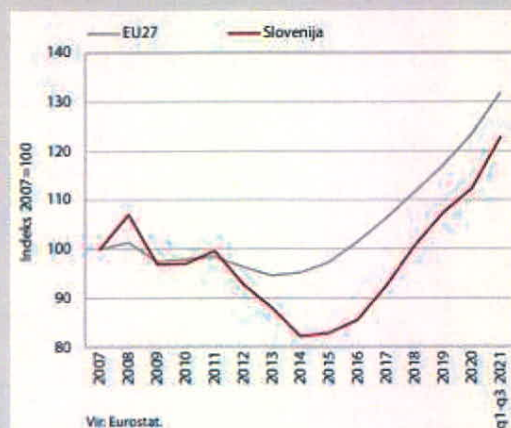
Slika 17: Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je v Sloveniji lani še pospešila



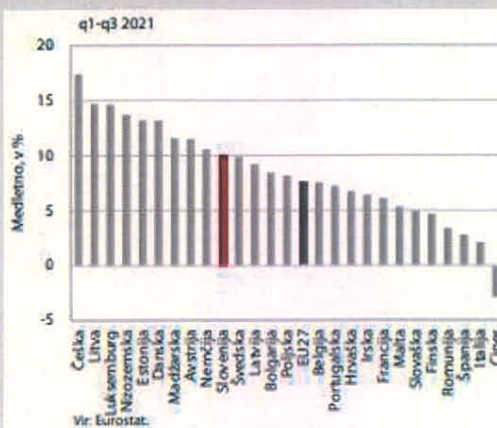
Slika 18: Lani so se cene rabljenih in novih stanovanjskih nepremičnin povečale približno za desetino



Slika 19: V EU so cene stanovanjskih nepremičnin rasle po letu 2014 ...



Slika 20: ... in se še zvišale v letu 2021, vendar manj kot v Sloveniji



Slika 12: Prikaz rasti cen nepremičnin



Na rast cen v zadnjem obdobju vplivajo dejavniki na strani povpraševanja in na strani ponudbe. Rast cen stanovanjskih nepremičnin je v času pred pandemijo odražala predvsem ugodne konjunktne razmere, rast razpoložljivega dohodka gospodinjstev in ugodne pogoje zadolževanja na bančnem trgu. V letu 2020 se je rast cen stanovanjskih nepremičnin nadaljevala. Na to je vplivalo predvsem to, da so gospodinjstva, tudi ob pomoči ukrepov vlade, v letu 2020 ohranila razmeroma visoke dohodke in v povprečju še znatno povečala varčevanje, ob ugodnih pogojih zadolževanja pa je visoko ostalo tudi kreditiranje nakupov stanovanjskih nepremičnin. Manjši vpliv so verjetno imeli tudi uvedba ležarin na večje depozite v bankah, delo od doma in omejitve gibanja med epidemijo. Na okrevanje gospodarstva v letu 2021 se je rast cen stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji odzvala s pospeškom. Poleg nadaljevanja visokega povpraševanja ob nadaljnji rasti razpoložljivega dohodka gospodinjstev, visokih skupnih prihrankih prebivalstva, nadaljevanju ugodnih pogojev kreditiranja in ohranjanju relativno visoke rasti stanovanjskih kreditov so na to vplivali tudi omejena ponudba novih stanovanjskih nepremičnin ob podražitvah gradbenih materialov, višjih stroških dela ter pričakovanih višje inflacije in s tem povezanim razvrednotenjem realne vrednosti prihrankov.

Nominalne cene stanovanjskih nepremičnin so v Sloveniji že v letu 2019 presegle do tedaj rekordne cene iz leta 2008, upošteva rast plač pa so cene tudi v letu 2021 še zaostajale za rekordnimi.

Nominalno so cene v tretjem četrtletju leta 2021 za 18 % presegle povprečne cene iz leta 2008, od tega cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin za 24 %, cene novih stanovanjskih nepremičnin pa za 4 %. Tudi upošteva splošno rast cen (inflacijo) so povprečne cene stanovanjskih nepremičnin v lanskem tretjem četrtletju dosegle vrh iz leta 2008 – cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin so ga presegle za 6 %, cene novih pa so še za 11 % zaostajale. Močnejše, za 14 %, so v tretjem lanskem četrtletju za rekordnimi še zaostajale cene, deflacinirane z rastjo nominalnih bruto plač, vendar pa so te lani močnejše presegle dolgoletno povprečje.<sup>40</sup> Po podatkih Banke Slovenija (BS, 2021) velik odklon od povprečja izkazujejo tudi nekateri drugi kazalniki, kot je razmerje med cenami nepremičnin in višino najemnin, ki je na začetku leta 2021 za 15 o. t. preseglo dolgoletno povprečje.

**Nekateri dejavniki kažejo, da bi lahko cene stanovanjskih nepremičnin kratkoročno ostale visoke, podobno kot v zadnjih nekaj letih bi na to vplivalo predvsem visoko povpraševanje ob dražji in nezadostni ponudbi. Glavni dejavniki ohranjanja visokih cen na kratek rok bi lahko bili:**

a) Dobro finančno stanje gospodinjstev. Rast razpoložljivega dohodka gospodinjstev je bila lani še visoka, zadolženost slovenskih gospodinjstev pa nizka in precej pod povprečjem evrskega območja (BS, 2022a). Prihranki so ostali visoki, saj je bilo stanje vlog konec leta 2021 medletno višje še za 1,6 mrd EUR, v lanskem tretjem četrtletju pa se je povečala tudi vrednost ostalih finančnih naložb (delnice in lastniški kapital ter zavarovalne in pokojninske sheme). Na morebitno povišanje obrestnih mer v prihodnosti so se kreditjemalci lani odzvali s povečanim deležem novih stanovanjskih kreditov, sklenjenih po fiksni obrestni meri (71 % vseh novih stanovanjskih posojil v prvi polovici lanskega leta). Posledično se je v prvi polovici leta povečal tudi delež fiksno obrestovanih stanovanjskih posojil med vsemi stanovanjskimi posojili, in sicer za 5 o. t., to je na 39 % (BS, 2021). Banke so konec leta 2019 sicer zaostriale pogoje za pridobitev stanovanjskih kreditov, tako da kredite lahko dobijo predvsem gospodinjstva z višjim dohodkom, zato bi bila tudi njihova kreditna sposobnost verjetno relativno manj prizadeta v primeru morebitnega povišanja obrestne mere in obroka (za posojila sklenjena po variabilni obrestni meri).

b) Visoka pripravljenost prebivalcev za vlaganje v svoje življenjsko okolje. Pričakovanja potrošnikov, da bodo v prihodnjih 12 mesecih izvedli nakup ali gradnjo oziroma izboljšave stanovanj, so visoka. Vse več ljudi tudi dela od doma, zato se povečuje povpraševanje po stanovanjih z dodatno sobo, vrtom ipd. (Bank of England, 2021).



## **2.19. Analiza trga nepremičnin (Vir: Poročilo o slo. nep. trgu za leto 2021, 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 zaježitev 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, kije 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 naravni 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 cene premičnin v gorenjskih turističnih krajih (Kranjska Gora, Bled) in njihovih okolicah, kjer so v sled velikega povpraševanja cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za okoli tretjino.

### **Število in vrednost kupoprodajnih pogodb**

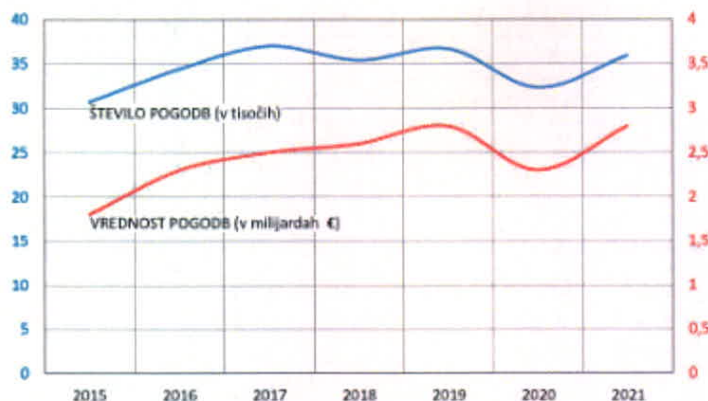
Po še začasnih podatkih smo za leto 2021 na ravni države evidentirali okoli 35.900 kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, katerih skupna vrednost je znašala okoli 2,8 milijarde evrov. Ocenjujemo, da bo končno število evidentiranih pogodb oziroma nepremičninskih poslov za leto 2021 preseglo 37 tisoč, njihova skupna vrednost pa bo okoli 2,9 milijarde evrov. Tako bosta število in nominalna vrednost sklenjenih poslov z nepremičninami verjetno rekordna od začetka sistematičnega spremljanja nepremičninskega trga leta 2007. Po naših ocenah je bilo v primerjavi z letom 2020 število sklenjenih pogodb večje za 15 do 20 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 25 do 30 odstotkov. Relativno večjo rast vrednosti sklenjenih poslov, glede na rast števila sklenjenih poslov, gre pripisati



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

tudi rasti in visokim cenam nepremičnin. Ocenjujemo, da sta bila lani število pogodb in njihova skupna vrednost za 3 do 5 odstotkov večja tudi v primerjavi s »predkovidnim« letom 2019.

V Sloveniji so lani, glede na število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb, posli na prostem trgu predstavljali slabih 95 odstotkov vseh poslov z nepremičninami. Delež števila prostovoljnih javnih prodaj je znašal slaba dva odstotka oziroma vrednostno okoli 1,5 odstotka. Delež števila prisilnih javnih prodaj je po številu pogodb in vrednostno znašal dobra dva odstotka, delež poslov med povezanimi osebami pa okoli 1,5 odstotka. Že od obrata cen nepremičnin leta 2015 je prisoten rahel trend povečevanja deleža tržnih kupoprodaj nepremičnin (prodaje na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah) na račun zmanjševanja deleža kupoprodaj na prisilnih javnih dražbah.



Slika 13: Graf 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine, Slovenija, letno 2015 – 2021

Po vladnem preklicu prepovedi opravljanja terenskih ogledov nepremičnin, februarja 2021, je nepremičninski trg hitro oživel. Marca 2021 se je število sklenjenih kupoprodajnih pogodb v primerjavi z mesecem prej povečalo za skoraj dve tretjini, njihova vrednost pa skoraj za polovico. Maja 2021 je bilo število sklenjenih poslov že večje kot maja »predkovidnega« leta 2019, junija 2021 pa sta bila število sklenjenih pogodb in njihova vrednost kar za okoli tretjino večja kot junija 2019. Po poletnem sezonskem zatišju je promet z nepremičninami septembra 2021 ponovno presegel tistega iz septembra 2019, nato pa, ob upoštevanju, da so podatki za zadnje četrtletje leta 2021 še začasni, do konca leta ostal nekje na podobni ravni kot je bil pred epidemijo.

### Prodaje stanovanjskih in poslovnih nepremičnin

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.

Tabela 4: Število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin, poslovnih nepremičnin in parkirnih prostorov, Slovenija, letno 2017 – 2021.

VRSTA NEPREMIČNINE	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Stanovanjske skupaj</b>	<b>17.948</b>	<b>17.209</b>	<b>17.751</b>	<b>15.112</b>	<b>17.318</b>
Stanovanja	11.661	11.010	11.247	9.152	10.487
Hiše	6.287	6.199	6.504	5.960	6.831
<b>Poslovne skupaj</b>	<b>2.456</b>	<b>2.378</b>	<b>2.402</b>	<b>1.704</b>	<b>2.089</b>
Pisarne	1.629	1.621	1.454	1.057	1.264
Lokali	827	757	948	647	825
<b>Parkirni prostori skupaj</b>	<b>5.697</b>	<b>4.800</b>	<b>4.748</b>	<b>3.952</b>	<b>4.070</b>
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

*Opombe:*

- Kot stanovanja so šteta stanovanja v večstanovanjskih stavbah;
- Kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki, s pripadajočim zemljiščem;
- Kot pisarne so šteti pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije;
- Kot lokali so šteti trgovski, storitveni in gostinski lokali;
- Kot garaže so štete samostojne in vrstne garaže ter garaže v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Kot parkirni prostori v stavbah so šteta parkirna mesta v garažnih hišah oziroma skupnih garažah večstanovanjskih in poslovnih stavb;
- Podatki za leto 2021 so še začasni.

### Stanovanjske nepremičnine

Glede na evidentirano število transakcij za leto 2021 ocenjujemo, da je bilo lani realiziranih okoli 11.000 prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah in prek 7.000 prodaj stanovanjskih hiš. To pomeni, da je bila lanska prodaja hiš rekordna od začetka sistematičnega spremljanja podatkov leta 2007. Vzrok za večjo prodajo hiš je povečano povpraševanja po hišah izven največjih mest, ki je deloma tudi posledica spremenjenih bivalnih preferenc kupcev zaradi epidemije.

Prodaje samostojnih hiš so lani predstavljale 84 odstotkov vseh prodaj hiš, prodaje vrstnih hiš in tako imenovanih dvojčkov pa 16 odstotkov.

Po naših ocenah je bilo leta 2021 v primerjavi z letom 2020 prodanih za petino več stanovanj in hiš. V primerjavi z letom 2019 je bilo število prodanih stanovanj skorajda enako, število hiš pa večje za okoli 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2017 je bilo število prodaj stanovanj manjše za dobrih 5 odstotkov, število prodaj hiš pa za slabih 15 odstotkov večje.



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

Tabela 5: Število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, letno 2017 – 2021.

SLOVENIJA	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Stanovanja</b>	<b>11.661</b>	<b>11.010</b>	<b>11.247</b>	<b>9.152</b>	<b>10.487</b>
Primarni trg	1.075	993	1.046	878	656
Sekundarni trg	10.586	10.017	10.201	8.274	9.831
<b>Hiše</b>	<b>6.287</b>	<b>6.199</b>	<b>6.504</b>	<b>5.960</b>	<b>6.831</b>
Primarni trg	95	123	96	117	157
Sekundarni trg	6.192	6.076	6.408	5.843	6.674

Opombe:

- Kot prodaje na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin;
- Kot prodaje na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin;
- Podatki za leto 2021 so še začasni.

### 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.

### Število in obseg prodaj zemljišč

Podobno kot velja za stanovanjske in poslovne nepremičnine je tudi število realiziranih prodaj vseh vrst zemljišč leta 2021 v primerjavi z letom prej v Sloveniji zraslo, število prodaj zemljišč za gradnjo stavb pa je bilo rekordno. Rekordno število transakcij z zazidljivimi zemljišči napoveduje pospešeno stanovanjsko gradbeno ekspanzijo, ki je bila v zadnjih treh letih značilna predvsem za glavno mesto, tudi na ostalih območjih države.

Trend rasti števila in obsega prodaj vseh vrst zemljišč je v Sloveniji sicer prisoten že od leta 2015.

Tabela 6: Število evidentiranih prodaj in prodana površina zemljišč<sup>1</sup> za gradnjo stavb, kmetijskih in gozdnih zemljišč, Slovenija, letno 2017 – 2021.

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO STAVB</b>					
Število kupoprodaj	5.387	5.450	5.699	6.010	7.913
Prodana površina (v hektarih)	622	629	652	693	873
<b>KMETIJSKA ZEMLJIŠČA</b>					
Število kupoprodaj	8.495	8.467	9.119	8.258	8.691
Prodana površina (v hektarih)	6.581	7.728	5.612	4.343	4.729
<b>GOZDNA ZEMLJIŠČA</b>					
Število kupoprodaj	2.786	2.991	3.376	2.890	3.297
Prodana površina (v hektarih)	5.846	4.441	5.186	4.992	4.552

*Opombe:*

- Kot zemljišča za gradnjo stavb so upoštevana zazidljiva zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš, zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb, zemljišča za gradnjo poslovnih zgradb in zemljišča za gradnjo industrijskih zgradb, ne glede na njihov upravno-pravni status oziroma na komunalno opremljenost in gradbeno dovoljenje;
- Kmetijska zemljišča vključujejo zemljišča s trajnimi nasadi;
- Za eno prodajo zemljišča določene vrste šteje kupoprodaja vseh istovrstnih parcel ali njihovih delov, ki so predmet istega posla;
- Za izračun prodanih površin so štete prodane površine vseh parcel za posamezno vrsto zemljišča, ki se pojavijo v evidentiranih poslih v določenem obdobju.

**Zemljišča za gradnjo stavb**

Glede na še začasne podatke o številu prodaj ocenjujemo, da je bilo leta 2021 prodanih nad 8.000 zemljišč za gradnjo stavb, s skupno prodano površino nad 900 hektarov. Kar 84 odstotkov prodanih zemljišč oziroma 65 odstotkov skupne prodane površine zemljišč za gradnjo stavb so predstavljala zemljišča za gradnjo stanovanjskih hiš. En odstotek prodaj oziroma dva odstotka skupne prodane površine so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Po pet odstotkov prodanih zemljišč so predstavljala zemljišča za gradnjo industrijskih in poslovnih zgradb, preostalih pet odstotkov pa zemljišča za gradnjo drugih stavb. Delež prodanih zemljišč za gradnjo industrijskih zgradb v skupni prodani površini zemljišč za gradnjo stavb je znašal 15 odstotkov, delež zemljišč za gradnjo poslovnih stavb pa 10 odstotkov.

Po naših ocenah je bilo število prodaj zemljišč za gradnjo stavb leta 2021 v primerjavi z letom 2020 večje za okoli 35 odstotkov, njihova skupna prodana površina pa za okoli 30 odstotkov. Lani je bila rast števila transakcij z zazidljivimi zemljišči rekordna od časov pred krizo nepremičninskega trga leta 2008.

V primerjavi s »predkovidnim« letom 2019 je bilo po naši oceni število transakcij z zazidljivimi zemljišči leta 2021 večje za 40 do 45 odstotkov, v primerjavi z letom 2017 pa za 45 do 50 odstotkov.

**Kmetijska zemljišča**

Po naši oceni je bilo glede na evidentirane podatke leta 2021 prodanih okoli 8.900 kmetijskih zemljišč, s skupno površino 6.500 hektarov. Ocenjujemo, da se je v primerjavi z letom 2020 število prodaj kmetijskih zemljišč povečalo za od 5 do 10 odstotkov, njihova skupna prodana površina, ki je bila leta 2020 rekordno majhna, pa za več kot polovico. Trend zmerne rasti števila kupoprodaj kmetijskih zemljišč, ki je prisoten že od leta 2015 in je zastal le leta 2020 oziroma v prvem letu epidemije, se tako nadaljuje.



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

### Gozdna zemljišča

Ocenjujemo, da je bilo leta 2021 prodanih okoli 3.400 gozdnih zemljišč, s skupno površino okoli 4.600 hektarov. Po naši oceni se je število prodaj gozdnih zemljišč v primerjavi z letom 2020 povečalo za okoli 15 odstotkov, njihova skupna prodana površina pa se je nekoliko zmanjšala. Podobno kot za kmetijska zemljišča je tudi za gozdna zemljišča že od leta 2015 prisoten trend rasti števila prodaj, s tem da je za gozdna zemljišča še bistveno močnejši.

#### 2.20. Trg stanovanjskih nepremičnin po regionalnih območjih – Obala

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 14: 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, Semedele, Olma in Šalare, kjer se je gradnja 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.

#### FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG PRODAJ

Na območju Obale je evidentiranih prek 40 tisoč stanovanjskih enot. Od tega je 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 med vsemi tržnimi analitičnimi območji.

Tabela 7: Število evidentiranih delov stavb (fond) in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO »Obala«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020.

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja - fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše - fond	Hiše – št. prodaj
TAO OBALA	22.800	565	17.861	176
LAO KOPER	8.527	255	3.176	39
LAO PIRAN, PORTOROŽ	5.902	133	3.255	33
LAO IZOLA	5.394	91	1.630	17
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	1.167	36	4.479	40
LAO ANKARAN	953	21	525	4
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	601	18	2.625	26
LAO VANGANEL, MAREZIGE	256	11	2.171	17

Lani se je na območju Obale število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah zmanjšalo za 30 odstotkov, s stanovanjskimi hišami in zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb pa za okoli četrtno. Videti je, kot da je imela epidemija največji vpliv na prodajo stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo prav na območju Obale, a je zmanjšanje števila transakcij v največji meri posledica zmanjšanja ponudbe. Ta je bila namreč leta 2019, zaradi razprodaj še zadnjih zalog stanovanj oziroma dokončanja v zadnji krizi naslednjih projektov, na Obali razmeroma velika.

Tabela 8: Število in prodana površina zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020.

ANALITIČNO OBMOČJE	Število	Površina [ha]
TAO OBALA	121	7,91
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	38	1,46
LAO VANGANEL, MAREZIGE	27	2,01
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	25	2,32
LAO PIRAN, PORTOROŽ	15	0,71

Potem, ko so novi investitorji dokončali stanovanjske projekte v zadnji krizi propadlih gradbincev in stanovanja že pred epidemijo v veliki večini prodali, večjih stanovanjskih novogradenj na Obali trenutno ni. Večinoma se za trg gradijo vrstne hiše in posamezni manjši večstanovanjski objekti.

#### TRŽNE CENE

Območje Obale je območje, kjer so cene nepremičnin zaradi morja in turistične privlačnosti tradicionalno visoke.



## DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

Tabela 9: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO »Obala«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020.

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO OBALA	281	2.160	2.500	2.760	1975	55
LAO KOPER	124	2.200	2.490	2.710	1974	57
LAO PIRAN, PORTOROŽ	65	2.330	2.660	2.990	1972	54
LAO IZOLA	54	2.090	2.500	2.750	1972	51
LAO ANKARAN	14	2.340	2.620	2.990	1987	58
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	10	1.820	1.990	2.180	1985	59

Opombe:

- Podatki za lokalni analitični območji »Vanganel, Marezige« in »Sečovlje, Malijska, Korte, Šared, Strunjan, Gažon« niso prikazani, ker je velikost vzorca za izračun statističnih kazalnikov premajhna.

Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so na območju Obale šele lani dosegle rekordne vrednosti iz leta 2008, a še vedno zaostajajo za cenami v glavnem mestu.

Na območju Obale so bila tudi lani najdražja stanovanja v Piranu in Portorožu. Srednja cena rabljenega stanovanja je tu znašala blizu 2.700 €/m<sup>2</sup>. Najvišja dosežena cena za stanovanje je bila 5.450 €/m<sup>2</sup>. Za to ceno je bilo prodano stanovanje v Piranu na Punt, velikosti 40 kvadratnih metrov, zgrajeno leta 2005. Večina stanovanj na območju »Piran, Portorož« se je prodala po ceni med 2.300 in 3.000 €/m<sup>2</sup>.

V ostalih obalnih krajih in v Kopru so bile cene stanovanj v povprečju nižje za okoli 5 odstotkov. Večina stanovanj se je prodala po ceni med 2.100 in 3.000 €/m<sup>2</sup>. V zaledju obale (območji »Hrvatini, Škofije, Prade« in »Vanganel, Marezige«) so bile cene stanovanj za okoli četrtno nižje, večina se jih je lani prodala po ceni med 1.800 in 2.200 €/m<sup>2</sup>.

Tabela 10: Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO »Obala«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020.

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
TAO OBALA	86	146.000	215.000	291.000	1967	150	250
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	27	173.000	217.000	288.000	1981	159	370
LAO KOPER	22	140.000	152.000	255.000	1965	100	160
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	13	120.000	236.000	291.000	1973	168	880

Opombe:

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

Na območju Obale je ponudba hiš zelo omejena. Število transakcij s hišami je majhno, zato so statistični vzorci le redko reprezentativni in so letni kazalniki cen hiš v glavnem odvisni od trenutne strukture in mikrolokacije prodanih hiš. Dejansko so cene hiš v največji meri odvisne od mikrolokacije oziroma od bližine morja in pogleda nanj. Najdražje so seveda hiše na obali oziroma v neposredni bližini morja ali z neposrednim pogledom nanj. Te lahko dosežejo astronomske cene, a se na trgu pojavijo le izjemoma. Tako se praviloma večina hiš proda v zaledju obale in v Kopru, kjer so cene seveda nižje kot v obalnih turističnih krajih.

Srednja cena stanovanjske hiše na Obali je leta 2020 znašala 215 tisoč evrov. Srednja letnica zgraditve prodanih hiš je bila 1967, srednja velikost hiše približno 150 kvadratnih metrov, srednja površina pripadajočega zemljišča pa 250 kvadratnih metrov. Približno polovica hiš se je lani prodala v razponu cen od 145 do 290 tisoč evrov.

Najvišjo ceno stanovanjske hiše smo lani evidentirali na območju »Sečovlje, Malijska, Korte, Šared, Strunjan, Gažon«. Za 950 tisoč evrov je bila prodana 520 kvadratnih metrov velika hiša (vključno s terasami in garažo) s skoraj 1100 kvadratnimi metri pripadajočega zemljišča, zgrajena leta 2010.

Tabela 11: Cene in lastnosti prodanih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Obala«, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2020

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO OBALA	57	93	118	157	830
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	16	100	115	150	770
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	15	100	130	157	970
LAO VANGANEL, MAREZIGE	12	68	90	115	900

Opombe:

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

Za ponudbo zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na Obali še bolj kot za ponudbo stanovanjskih nepremičnin velja, da je zelo omejena. Kakovostnih nezazidanih zemljišč v bližini morja praktično ni oziroma pridejo na trg izjemno redko. Večinoma se prodajajo zemljišča v zaledju obale oziroma Kopra. Razpon cen je, zaradi raznolikosti prodanih zemljišč glede na oddaljenost od morja, velikost in upravno-pravni status, običajno zelo velik.

Najdražja zemljišča so se lani prodajala na območjih »Piran, Portorož« in »Ankaran«, kjer se jih je večina prodala po ceni med 100 in 350 €/m<sup>2</sup>. Večina zazidljivih zemljišč na zalednih območjih se je prodala po ceni od 70 do 160 €/m<sup>2</sup>.

Najdražje zemljišče je bilo lani prodano na območju »Piran, Portorož« za okoli 380 €/m<sup>2</sup>. Gre za 530 kvadratnih metrov veliko zemljišče za nadomestno gradnjo nad Pacugom.

## GIBANJE CEN

Tudi na območju Obale so cene stanovanjskih nepremičnin lani kljub epidemiji še naprej rasle, njihova rast pa se je nekoliko umirila.

Tabela 12: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Obala«, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020.

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	7%	6%	7%	4%	4%
Hiše	2%	10%	10%	5%	2%
Zemljišča za gradnjo	1%	4%	5%	11%	5%



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

Po obratu cen leta 2015 so cene stanovanjskih hiš na Obali začele opazno naraščati kakšno leto kasneje kot cene stanovanj. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so opazneje poskočile šele leta 2019.

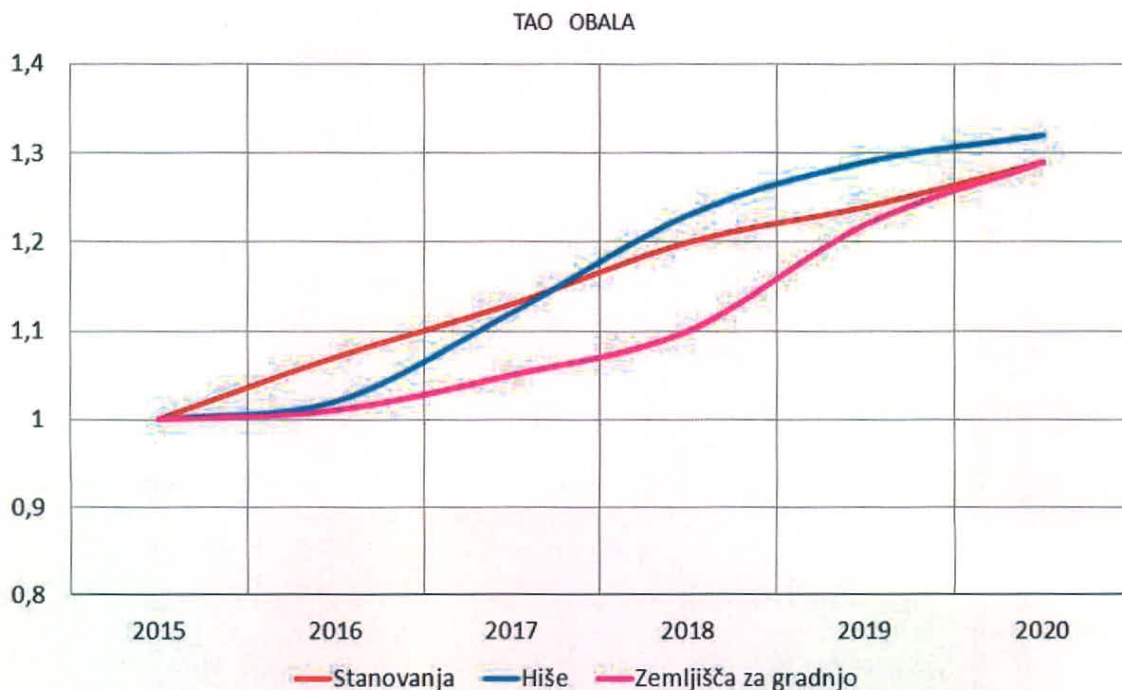
Tabela 13: Gibanje cen stanovanj in hiš ter zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Obala«, kumulativno po letih od 2015 do 2020.

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2015-2017	2015-2018	2015-2019	2015-2020
<b>Stanovanja</b>	7%	13%	20%	24%	29%
<b>Hiše</b>	2%	12%	23%	29%	32%
<b>Zemljišča za gradnjo</b>	1%	5%	10%	22%	29%

V obdobju od leta 2015 je bila rast cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območju Obale, nekoliko presenetljivo, pod slovenskim povprečjem. V Kopru bila rast cen stanovanj med petimi največjimi mesti najmanjša.

Za razliko od rasti cen stanovanj, je bila v tem obdobju rast cen stanovanjskih hiš na Obali nadpovprečna in je bila v Kopru med največjimi mesti le za ljubljansko rastjo cen.

Nadpovprečna je bila na Obali tudi rast cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ki je bila praktično enaka kot v Ljubljani.



Slika 15: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Obala«, od leta 2015 do 2020 (osnova so cene v letu 2015)

## **2.21. Analiza trga najemnin (Vir: Poročilo o najemnem trgu nepremičnin za leto 2019) – april 2020**

Ne glede na upočasnitev rasti gospodarstva je bilo v letu 2019 v Sloveniji še naprej prisotno veliko povpraševanje po najemu poslovnih nepremičnin. Zlasti povpraševanje po lokalih v večjih nakupovalnih centrih in v središčih največjih mest in po sodobnejših pisarnah v poslovnih središčih, za katere pa zaradi visoke stopnje zasedenosti in pomanjkanja novogradenj praktično ni bilo več ustrezne ponudbe.

Število na novo sklenjenih najemnih pogodb za poslovne nepremičnine je zaradi majhne ponudbe ustreznih prostorov lani še upadlo, predvsem na račun vse manjšega števila novih najemnih poslov, sklenjenih za pisarniške prostore. V Ljubljani lahko praktično že govorimo o polni zasedenosti pisarn na najboljših lokacijah. Enako velja tudi za trgovske lokale v velikih nakupovalnih centrih in središču mesta.

Lani je bilo zaznati povečanje deleža sklenjenih najemov in rahel trend rasti najemnin za pisarniške prostore izven Ljubljane in Maribora, kar kaže na trend povečevanja poslovne dejavnosti tudi v manjših mestih. Najemni trg lokalov je zaznamovala zamenjava lastništva večjega števila trgovskih centrov in velikih trgov izven Ljubljane. Zaradi sklenitev novih najemnih pogodb z obstoječimi najemniki je bil upad števila na novo sklenjenih najemov lokalov precej manjši kot bi bil sicer, medtem ko se je skupna oddana površina lokalov v primerjavi z letom prej celo povečala.

Najemnine poslovnih nepremičnin se v primerjavi s prejšnjimi leti sicer niso bistveno spremenile. Za istovrstne oziroma primerljive pisarne in lokale so ne glede na večja ali manjša statistična nihanja povprečnih najemnin, ki so praviloma posledica sprememb v povprečni strukturi sklenjenih najemov glede na tip, velikost, kakovost in starost oddanih prostorov, najemnine ostale v enakih razponih kot leto prej.

Kljub naraščajočemu povpraševanju po najemu pisarniških prostorov in trgovskih lokalov oziroma njihovem nakupu z namenom oddajanja v najem, je bilo lani število dokončanih novogradenj zanemarljivo. V preteklem letu se je sicer število izdanih gradbenih dovoljenj za poslovne in trgovske zgradbe opazno povečalo, vendar je večina načrtovanih novogradenj namenjena lastni uporabi in ne tržni prodaji. Glede na zadnji razvoj dogodkov okoli korona virusa pa je vprašanje v kakšni meri in kdaj bodo planirani projekti gradnje poslovnih nepremičnin za trg sploh realizirani.

Letošnje in prihodnje dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu nasploh bo odvisno od posledic pandemije korona virusa na gospodarstvo in nepremičninski trg. Tako za globalno kot za naše gospodarstvo so posledice za enkrat nepredvidljive. Vsekakor je pričakovati novo gospodarsko recesijo. Njeno trajanje in globina pa bosta odvisna od trajanja izrednih razmer zaradi korona virusa in hitrost ekonomskega okrevanja v gospodarskih velesilah in posameznih prizadetih državah.

## **2.22. Najemnine stanovanj**

Med najemodajalci stanovanj prevladujejo fizične osebe. Institucionalnih najemodajalcev, ki se ukvarjajo s tržno oddajajo stanovanj kot dejavnostjo, je razmeroma malo.

Zaradi razmeroma nerazvitega trga in slabših podatkov najemnine za stanovanja in hiše v izračunih v tem poročilu ne upoštevamo.

Značilnosti trga nepremičnin v obravnavanem območju

Na osnovi podrobne analize trga, posameznih transakcij in oglasov na obravnavanem območju lahko zapišemo:

- obravnavani trg nepremičnin je aktiven trg nepremičnin za vse vrste nepremičnin;



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

- cene gradbenih parcel se gibljejo od 100 eur/m<sup>2</sup> do 300 eur/m<sup>2</sup>, odvisno od velikosti, opremljenosti, oblike in lokacije posameznega zemljišča;
- cene hiš na obravnavani lokaciji se gibljejo od 150.000,00 eur pa vse do 500.000,00 eur, odvisno od stanja in lokacije ter opremljenosti posameznega objekta;
- cene stanovanj na obravnavani lokaciji gibljejo od 1.500 eur/m<sup>2</sup> pa vse do 3.000,00 eur/m<sup>2</sup>, odvisno od stanja, lokacije in bližine parkirišč za stranke;

Prikazani rezultati so odraz trenutnega stanja v okolici obravnavane nepremičnine.

### 3. ANALIZA NAJGOSPODARNEJŠE UPORABE

#### 3.1. Splošno

Analiza najgospodarnejše uporabe je definirana kot najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje (Zupančič, 2012).

Pri analizi najgospodarnejše uporabe se določijo možni načini uporabe zemljišča za predmetno nepremičnino. Analiza se opravi za zemljišče na dva načina, in sicer:

- kot da je prazno in
- kot da je izboljšano.

Predpostavi se več možnih variant uporabe zemljišča in se za vsako varianto izdelava ocena vrednosti izboljšanega zemljišča po načinu primerljivih prodaj ali na donosu zasnovanemu načinu. Stroški izboljšave obsegajo stroške gradnje in dobiček investitorja, torej zajemajo tudi stroške pridobivanja soglasij, projektiranje, nadzor, inženiring in dobiček investitorja. Rezidual na zemljišče je razlika med prihodki in stroški ter predstavlja vrednost zemljišča ob predpostavljeni uporabi.

Rezultat analize je najgospodarnejša uporaba, ki je smiselna in verjetna, zakonita, fizično in finančno izvedljiva ter daje najvišjo vrednost.

#### 3.2. Urbanistični predpisi

Na območju ocenjevanje nepremičnine je trenutno sprejeti naslenjsi prostorski dokumenti:

Prostorske sestavine plana:

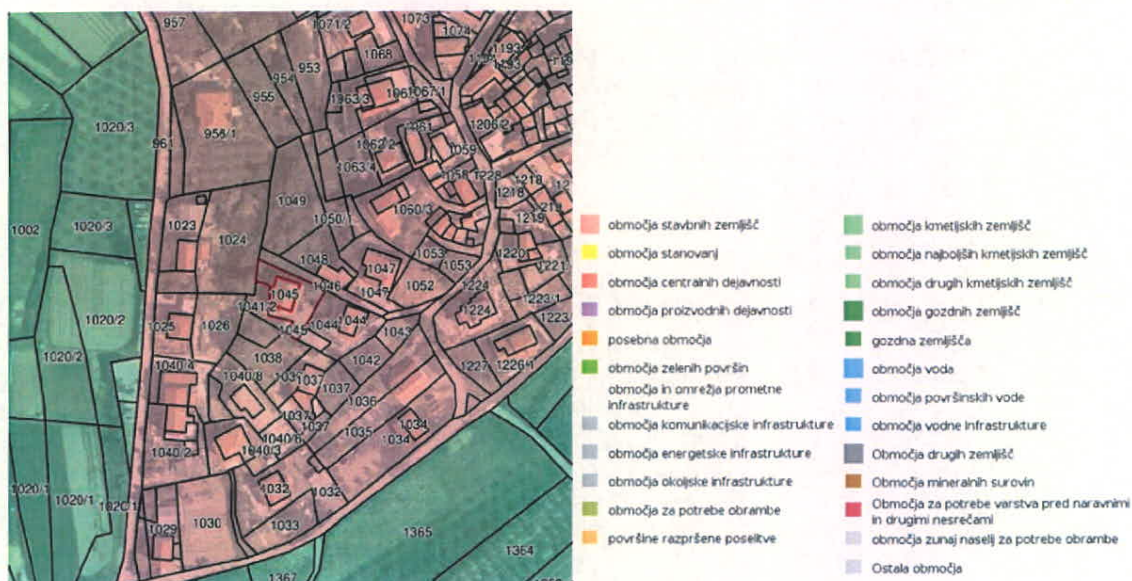
- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbeni plan občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list, št. 96/04, 97/04).

Prostorski izvedbeni akti:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogoji ih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve, 207/2021- obvezna razlaga)

Tabela 14: Prikaz podatkov iz prostorskih dokumentov

Oznaka namenske rabe prostora:	U
Naziv območja:	Šmarje - 1
Oznaka območja:	BU-91/1
Osnovna namenska raba:	ureditveno območje za poselitev
Podrobna namenska raba:	območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo
Opis namenske rabe:	Območja mešane urbane rabe so prednostno namenjena stanovanjem, kmečkim gospodarstvom in dopolnilnim dejavnostim. Možne dopolnilne dejavnosti so: trgovina, osnovna šola, vrtec, (večnamensko) igrišče, prostori krajevne skupnosti in društev, večnamenska dvorana, gasilski dom, gostinsko-turistična ponudba, sekundarna stanovanja (predvsem kot posamezni objekti), osebne obrtne storitve in servisi, manjši poslovni prostori in proizvodni obrati (pred izdajo dovoljenja za lokacijo je potrebno oceniti vpliv, oz. sprejemljivost za okolje). V ta območja ne sodijo objekti za oskrbne, storitvene in proizvodne dejavnosti, ki po velikosti presegajo merilo naselja, moteče vplivajo na osnovno funkcijo naselja, rušijo ambientalno - krajinsko podobo, niso kompatibilne s socio-ekonomsko strukturo naselja, itd. (Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper, Uradne objave, št. 33/01, točka 4.3.3.3)



Slika 16: Prikaz stanja iz prostorskih ureditvenih pogojev. (elektronski portal I občina)



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

Glede na urbanistične predpise veljajo naslednje omejitve rabe prostora:

Ocenjevana nepremičnina po osnovni namenski rabi spada med površine: ureditveno območje za poselitev.

### **3.3. Predpostavke in dejstva, ki jih uporabim pri izdelavi analize najgospodarnejše uporabe:**

Ocenjuje se stanovanjska hiša na zemljišču v velikosti 410 m<sup>2</sup>. Glede na veljavne prostorske pogoje ni možna pozidava, ki bi izkazovala višjo izkoriščenost zemljišča.

## **4. OCENJEVANJE VREDNOSTI**

### **4.1. Način tržnih primerjav**

#### **4.1.1. Splošno**

Ocenjevanje vrednosti nepremičninske pravice po načinu tržnih primerjav temelji na načelu substitucije, kar pomeni, da racionalen kupec ni pripravljen plačati za predmetno nepremičnino več, kot bi znašali stroški nakupa podobne nepremičnine z enakovredno uporabnostjo. Podlaga za ocenitev tržne vrednosti nepremičnine so tako transakcijske cene podobnih nepremičnin, ki so že bile predmet pravnega prometa.

Obstajata dve metodi, in sicer:

- metoda neposredne primerjave prodaj in
- metoda množiteljev.

Pri metodi neposredne primerjave prodaj se primerja predmetna nepremičnina s primerljivimi nepremičninami na trgu. Vrednosti primerljivih nepremičnin se prilagodi zaradi razlik, če te obstajajo in če vplivajo na vrednost. Prilagojene vrednosti so indikacija tržne vrednosti predmetne nepremičnine.

Pri metodi množiteljev pa o vrednosti ocenjevanne nepremičnine sklepamo na podlagi razmerja dveh količin (npr. vrednost in najemnina). Poznamo tradicionalne množitelje (npr. množitelj čistega dobička, množitelj prihodka, množitelj najemnine) in množitelj nekajletnega donosa.

Izbral sem metodo neposredne primerjave prodaj. Pri tej metodi o vrednosti predmetne nepremičnine sklepamo na podlagi izvedenih prodaj primerljivih nepremičnin. Ker se primerljive nepremičnine običajno razlikujejo od predmetne, se za odstopanja, ki vplivajo na vrednost nepremičnine, izvedejo prilagoditve. Prilagoditve se opravijo glede prenesenega obsega nepremičninskih pravic (popolna lastninska pravica ali omejena npr. s služnostjo), pogojev financiranja, izdatkov takoj po nakupu (sanacija zemljišča, finalizacija prostorov, poplačilo hipoteke itd.), tržnih pogojev (nihanje ponudbe in povpraševanja, spremembe davčne zakonodaje itd.), lokacije, fizičnih (kakovost vgrajenih materialov, fizična obraba, velikost), funkcionalnih (uporabnost) in gospodarskih značilnosti.

V tej analizi so prilagoditve izražene v % in v €/m<sup>2</sup>. Uporabljene so kvantitativne primerjave. Na splošno je pomemben vrstni red prilagoditev in odvisnost med prilagoditvami. Prilagoditve so opravljene tako, kot se njihov vpliv odraža v cenah na trgu.

#### **4.1.1.1. Seznam primerljivih nepremičnin**

Za izbor primerljivih nepremičnin uporabim podatke iz baze Valuer in iz baze ETN Javni vpogled. Podatke o nepremičninah pridobim iz podatkov GURS-a.

Ogled primerljivih nepremičnin ni bi mogoč.

## DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

Za določitev primerljivih nepremičnin uporabim naslednje kriterije:

- namembnost, za katero je nepremičnina primerna (stanovanjska hiša);
- lokacija (območje ocenjevana nepremičnine);
- čas prodaje (uporabljeni so posli v obdobju zadnjih 2 let);
- vrsta pravnega posla.





Iz zastavljenih kriterijev sem pridobil podatke o primerljivih prodajah. Podatke bom ustrezno obdelal in na osnovi njih sklepal o ceni vrednosti m<sup>2</sup> ocenjevana nepremičnine. Obdelava podatkov zajema izvedbo prilagoditev na primerljivih nepremičninah, tako kot, da bi vsaka izmed njih imela lastnosti ocenjevana nepremičnine. Prilagoditve so tiste lastnosti nepremičnine, ki povzročijo spremembo njene cene.

Pri oceni vrednosti obravnavane nepremičnine sem uporabil način tržnih primerjav, saj daje oceno vrednosti po opravljeni analizi tržišča in primerjavi nepremičnine s podobnimi nepremičninami, ki so predmet prodaje v bližnjem okolju.

Zaradi manjšega števila kakovostnih podatkov sem čas prodaje vzel za obdobje dveh let. Podatke sem si pridobil iz portala Valuer.

Povprečna cena za m<sup>2</sup> objekta znaša 1.367,90 EUR/m<sup>2</sup> NTP. Rezultati so prikazani v spodnji tabeli.

Tabela 15: Prikaz prodaj v izbranem obdobju

Rezultati iskanja: 7 poslov			
Iskalni st: Prodaja na prostem trgu, Stanovanjska hiša, 01. 01. 2020 - 18. 08. 2022			
Število izbranih poslov: 0			
			
Povprečna cena posla	Povprečna cena na m <sup>2</sup>	Povprečna površina	Povp. leto izgradnje
254.200,00 €	1.367,90 €	190,04 m <sup>2</sup>	1979
IZBRANIH POSLOV	IZBRANIH POSLOV	IZBRANIH POSLOV	IZBRANIH POSLOV
0,00 €	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0

Iz zastavljenih kriterijev ter dodatnega kriterija o lokaciji in velikosti stanovanja izločim štiri primerljive prodaje.

Tabela 16: Prikaz izbranih prodaj v izbrane obdobju

ID posla	Pogodbena cena	Datum sklenitve	Naselje	Leto izgradnje	Dejanska raba	Katastrski vpis	Neto tlorisna površina	Uporabna površina	Prodana površina	Površina zemljišč	Skupna površina	EUR/m <sup>2</sup>
654157	303.000,00	06. 05. 2022	Semedela	1985	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Da	265,90	0,00	265,90	1.836,00	265,90	1.139,53
PR-489948	250.000,00	18. 02. 2020	Korte	1989	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Da	219,60	61,20	219,60	678,00	219,60	1.138,43
PR-487740		07. 01. 2020	KAMPEL	1900	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	Ne	74,60	50,00	74,60	1.101,00	150,00	1.800,00
			/	1990	Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	Ne	75,40	55,10	75,40			
										povprečna vrednost	1.359,32	
										srednja vrednost	1.139,53	
										minimna vrednost	1.138,43	
										maksimalna vrednost	1.800,00	



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

#### 4.1.1.2. Opis primerljivih nepremičnin



Slika 17: Prikaz lokacije primerljivih in ocenjevane nepremičnine.

#### Primerljiva nepremičnina št. 1

vir ETN		
ID posla	654157	
Tip nepremičnine	Stanovanjska hiša	
K.o.	ŠMARJE	
Prodan delež	1/1	
Skupna pogodbeni cena	303.000,00	EUR
cena/m <sup>2</sup>	1.139,53	EUR/m <sup>2</sup>
DDV	Ne	
Datum sklenitve pogodbe	06. 05. 2022	
Prodana površina	265,90	m <sup>2</sup>
Površina zemljišča	1.836,00	m <sup>2</sup>
Površina zemljišča/m <sup>2</sup> objekta	6,90	m <sup>2</sup> zemlj/m <sup>2</sup> obj.
Leto izgradnje	1985	
Drugi objekt/del stavbe	Ne	

#### **Primerljiva nepremičnina št. 2**

vir ETN		
ID posla	PR-489948	
Tip nepremičnine	Stanovanjska hiša	
K.o.	DVORI NAD IZOLO	
Prodan delež	1/1	
Skupna pogodbeni cena	250.000,00	EUR
cena/m <sup>2</sup>	1.138,43	EUR/m <sup>2</sup>
DDV	Ne	
Datum sklenitve pogodbe	18. 02. 2020	
Prodana površina	219,60	m <sup>2</sup>
Površina zemljišča	678,00	m <sup>2</sup>
Površina zemljišča/m <sup>2</sup> objekta	3,09	m <sup>2</sup> zemlj/m <sup>2</sup> obj.
Leto izgradnje	1989	
Drugi objekt/del stavbe	Ne	

#### **Primerljiva nepremičnina št. 3**

vir ETN		
ID posla	PR-487740	
Tip nepremičnine	Stanovanjska hiša	
K.o.	SEMEDELA	
Prodan delež	1/1	
Skupna pogodbeni cena	270.000,00	EUR
cena/m <sup>2</sup>	1.800,00	EUR/m <sup>2</sup>
DDV	Ne	
Datum sklenitve pogodbe	07. 01. 2020	
Prodana površina	150,00	m <sup>2</sup>
Površina zemljišča	1.101,00	m <sup>2</sup>
Površina zemljišča/m <sup>2</sup> objekta	7,34	m <sup>2</sup> zemlj/m <sup>2</sup> obj.
Leto izgradnje	1990	
Drugi objekt/del stavbe	Ne	

#### **4.1.2. Prilagoditve**

##### **Pravice na nepremičninah**

Na obeh primerljivih stanovanjih so predmet prodaje vse pravice, iz zemljiškoknjižnih izpiskov nisem ugotovil posebnih omejitev. Vpisane hipoteke ne vplivajo na vrednost nepremičnin.

##### **Prodajni pogoji**

Vse izbrane primerljive prodaje so bile prodane pod enakimi pogoji, kar zadeva vrste pravnega posla, torej kot prodaja na prostem trgu. Zato korekcije ne opravi.

##### **Čas prodaje**



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

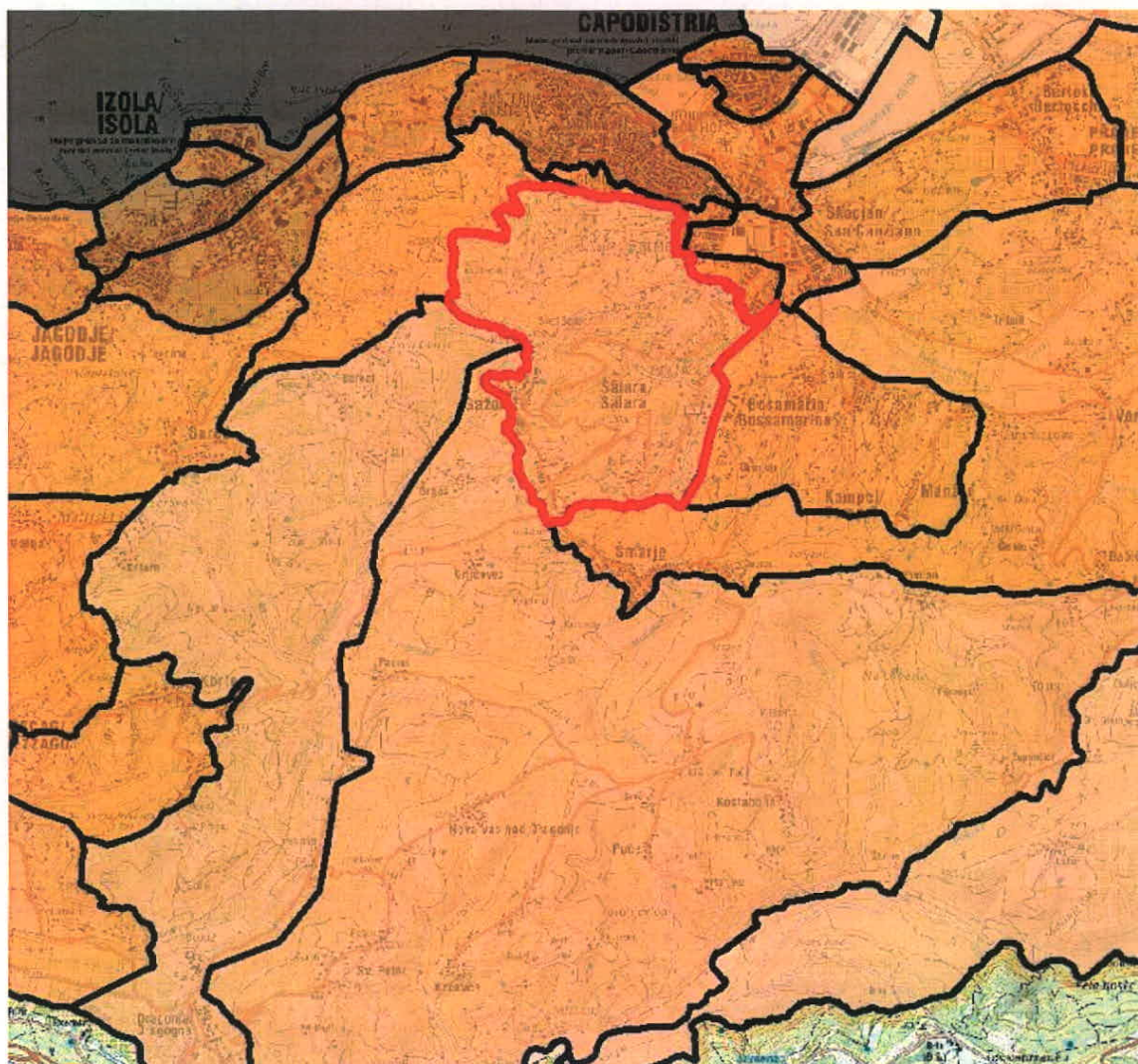
Prilagoditev glede na čas prodaje izvedem iz podatkov o gibanju cen stanovanj. Podatke pridobim iz poročil o Slovenskem nepremičninskem trgu, ki ga je izdelala Geodetska uprava Republike Slovenije.

Tabela 17: Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, TAO »Obala«, po letih v primerjavi s predhodnim letom, od 2016 do 2020

VRSTA NEPREMIČNINE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Stanovanja	7%	6%	7%	4%	4%
Hiše	2%	10%	10%	5%	2%
Zemljišča za gradnjo	1%	4%	5%	11%	5%

### Lokacija

Prilagoditev glede na lokacijo opravi na podlagi vrednostnih ravni iz evidenc modelov vrednotenja.



Slika 18: Prikaz vrednostnih con.

### Vzdrževanje kratkotrajnih komponent

Kratkotrajne komponente so pri vseh nepremičninah približno enako vzdrževane, zato korekcije na vzdrževanje kratkotrajnih komponent ne opravi.

V kolikor bi upošteval prilagoditve, bi prilagoditve opravil na naslednji način. Pri tem sem upošteval zamenjavo oken, inštalacij, obnovo fasade in obnovo strehe. Deleži posameznih elementov so naslednji: okna 6 %, inštalacije 8%, streha 0,5 % in fasada 4%. Pri tem sem upošteval, da je življenjska doba kratkotrajnih komponent enaka 30 let.

### Starost objekta

Večstanovanjski objekti, v katerih se nahajajo primerljiva stanovanja, so med seboj različnih starosti, zato opravi prilagoditev glede na starost teh objektov. Prilagoditev določim v obliki odstotka, ki ga izračunam na osnovi kronološke starosti, vrednosti GOI del in odstotka dolgotrajnih komponent. Upošteval sem, da je vrednosti GOI del enaka 1.085,72 €/m<sup>2</sup> NTP, odstotek dolgotrajnih komponent pa znaša 56 %. Pri tem sem upošteval, da je življenjska doba dolgotrajnih komponent enaka 80 let.

## Vrstna enodružinska stanovanjska hiša (K+P+M, 80m<sup>2</sup>), O.S. - 2022 •



Vrstna enodružinska stanovanjska hiša, s poševno streho/delno izkoriščena mansarda, K+P+M (delno), 80m<sup>2</sup> stanovanjske površine, osnovni cenovni razred (103122231)  
Zahtevnost objekta: III

Ocena površin in prostornin:

Razširjen prikaz podatkov:	<input type="checkbox"/>	
Koeficient:	1	
Število osnovnih enot (osnovna enota je hiša):	1 enot	
Površina osnovne enote:	80 m <sup>2</sup>	<button>Osveži</button>
Uporabna površina:	80 m <sup>2</sup>	
Neto tlorisna površina:	150 m <sup>2</sup>	
Bruto tlorisna površina:	176 m <sup>2</sup>	
Bruto prostornina:	546 m <sup>3</sup>	
GOI (300+400-470):	100%	163.322,72 €
Vrednost GOI za m <sup>2</sup> uporabne površine:	2.041,53 € /m <sup>2</sup>	
Vrednost GOI za m <sup>2</sup> neto površine:	1.085,72 € /m <sup>2</sup>	
Vrednost GOI za m <sup>2</sup> bruto površine:	927,97 € /m <sup>2</sup>	



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

Postavka	skupni delež	KE	DE
<b>A. GRADBENA DELA</b>	<b>33%</b>	<b>1%</b>	<b>32%</b>
1. Zemeljska dela			5%
2. Betonska dela			9%
3. Zidarska dela			7%
4. Tesarska dela			6%
5. Krovska dela		1%	
6. Kanalizacija			1%
7. Fasaderska dela			4%
<b>B. OBRTNIŠKA DELA</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>	
1. Kleparska dela		2%	
2. Ključavničarska dela		4%	
3. Mizarska dela		6%	
4. Keramičarska dela		8%	
5. Tlakovarska dela		6%	
6. Slikopleskarska dela		3%	
<b>C. INSTALACIJE</b>	<b>26%</b>	<b>26%</b>	
1. Vodovod, kanalizacija		5%	
2. Ogrevanje		5%	
3. Pohlajevanje		3%	
4. Šprinkler		4%	
5. Elektro instalacije		9%	
<b>D. INVESTITORSKI STROŠKI</b>	<b>12%</b>		<b>12%</b>
<b>SKUPAJ</b>	<b>100%</b>	<b>56%</b>	<b>44%</b>

#### Velikost zemljišča

Pri korekciji za velikost zemljišča sem upošteval, da je tržna vrednost komunalno opremljenega zemljišča na območju ocenjevanje nepremičnine enaka 118 EUR/m<sup>2</sup> zemljišča. Pri tem sem upošteval mediano za območje TAO OBALA.

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m <sup>2</sup> (25.percentil)	Cena €/m <sup>2</sup> (mediana)	Cena €/m <sup>2</sup> (75. percentil)	Površina zemljišča (mediana)
TAO OBALA	57	93	118	157	830
LAO HRVATINI, ŠKOFJE, PRADE	16	100	115	150	770
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	15	100	130	157	970
LAO VANGANEL, MAREZIGE	12	68	90	115	900

Opombe:

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

#### Velikost ocenjevanje nepremičnine

Prilagoditev sem opravil na podlagi lastnih raziskav. Ker so primerljive nepremičnine z ocenjevano po velikosti dokaj podobne so tudi prilagoditve glede na velikost relativno majhne.

#### Strošek nujnih vlaganj oziroma dokončanja pritličnega dela

Prilagoditev glede dokončanja pritličnega dela upoštevam kot nominalni znesek, ki ga od vrednosti objekta odštejem po končani oceni vrednosti. Vrednost ocenim zaokroženo na 50.000,00 EUR. Strošek dokončanja pritličja sem določil, da sem površino pritličja, v velikosti 125,10 m<sup>2</sup> pomnožil s stroškom dokončanja v višini 400,00 EUR/m<sup>2</sup> NTP. Strošek dokončanja sem določil tako, da sem upošteval 36,84 % vrednosti GOI del.

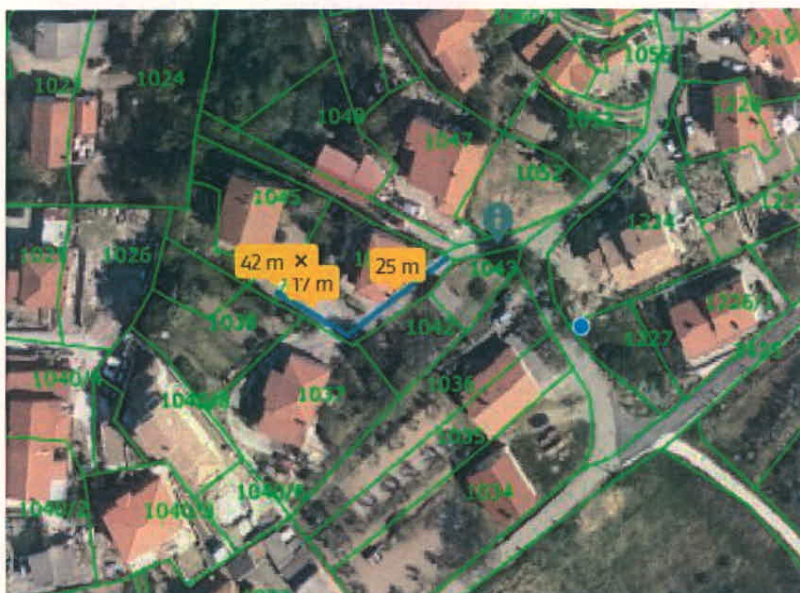
### **Strošek ureditve upravne dokumentacije objekta**

Pri ogledu nepremičnine sem zaznal, neskladno gradnjo objekta, glede na pridobljeno projektno dokumentacijo. Vrednost ureditve projektne dokumentacije ocenjujem na 5.000,00 EUR. Prilagoditev opravi v nominalnem znesku, po končani oceni vrednosti.

### **Dostop**

Ocenjevana nepremičnina nima pravno urejenega dostopa. V naravi dostop poteka iz javne poti na zemljišču z ID znakom 2608 1228, preko parcele z ID znakom 2608 1051 v lasti Mestne občin Koper in preko parcele z ID znakom 2608 1044 v lasti fizičnih oseb. Na tem zemljišču ni vpisane služnosti v korist ocenjevane nepremičnine.

Prilagoditev zaradi pravno neurejenega dostopa sem določil na osnovi izmer in vrednosti kvadratnega metra stavbnega zemljišča na območju TAO OBALA. Ta znaša 118 EUR/m<sup>2</sup> zemljišča. Izmere so prikazane na spodnji sliki.



Slika 19: Prikaz izmer za izračun prilagoditve.

Upošteval sem, da se na prvem delu, to je v izmeri 25 m uredi služnost v korist ocenjevane parcele in parcele z ID znakom 2608 1037.

Prilagoditev zaradi dostopa je upoštevana kot nominalni znesek v višini 10.205,50 EUR, zaokroženo na 10.000,00EUR in jo odštejem od ocenjene vrednosti nepremičnine.

### **Ogled primerljivih nepremičnin**

Notranji ogled primerljivih nepremičnin ni bil mogoč.



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

#### 4.1.3. Ocenjena vrednost

Tabela 18: Tabela z glavnimi podatki o nepremičninah in mreža prilagoditev

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti					
		Nepremičnina 1		Nepremičnina 4		Nepremičnina 5	
		parcela 2608 1045					
		%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>
ID posla		654157		PR-489948		PR-487740	
Cena		303.000,00	1.139,53	250.000,00	1.138,43	270.000,00	1.800,00
Zaračunan DDV		Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00
Čas prodaje	13.8.2022	06.05.2022	19,94	18.02.2020	102,46	07.01.2020	162,00
		1,75%		9,00%		9,00%	
Korigirana cena			1.159,47		1.240,89		1.962,00
Lokacija		podobno		slabša		boljša	
Naslov stavbe		0%		1%		-1%	
Katastrska občina	2608 - ŠMARJE	2608 - ŠMARJE	0,00	2629 - DVORI NAD IZOLO	13,99	2606 - SEMEDELA	-15,81
Leto izgradnje	1982	1985	-15,30	1989	-38,22	1990	-69,06
		-1,32%		-3,08%		-3,52%	
Dokončana	DA	NE	638,68	DA	0	DA	0
Tip stavbe	samostoječa	samostoječa	0,00	samostoječa	0,00	samostoječa	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Dejanska raba delov stavbe	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v samostoječi stavbi z enim stanovanjem	0,00
Površina zemljišča - skupaj	410,00	1.836,00		678,00		1.101,00	
Površina stavbnega zemljišča	410,00	1.836,00	-749,52	678,00	-140,86	403,01	3,67
Površina kmetijskega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	697,99	-15,55
Upravna dovoljenja	Ne	Da	0,00%	Ne	0,00%	Da	0,00%
PM	Da	Da	0,00%	Da	0,00%	Da	0,00%
UP	99,40	0,00	0,00	61,20	0,00	105,10	0,00
		0,00%		0,00%		0,00%	
Neto tlorisna površina	224,50	265,90	8,10	219,60	-1,23	150,00	-42,50
		0,70%		-0,10%		-2,17%	
Drugi objekti	Ne	Ne	0,00	Ne	0,00	Ne	0,00
Indikacija TV			1.041,42		1.074,56		1.822,75
Uteži			0,00%		50,00%		50,00%
Ocena TV	EUR/m <sup>2</sup>	1.448,66					
Ocena TV	EUR	325.223,76					

Prilagojene vrednosti primerljivih objektov se gibljejo med 1.041,42,75 EUR/m<sup>2</sup> NTP in 1.822,75 EUR na m<sup>2</sup> NTP. Povprečna vrednost znaša 1.312,91 EUR na m<sup>2</sup> NTP.

Odločim se, da za določitev ocene vrednosti ocenjevane nepremičnine z ID znakom parcela 2608 1045 vzamem povprečno vrednost druge in tretje primerljive nepremičnine, ki znaša 1.448,66 EUR/m<sup>2</sup> NTP. Prvo primerljivo nepremičnino sem iz množice izločil, saj ne odraža dejanske tržne vrednosti nepremičnin. Ocenjena vrednost nepremičnine tako znaša 325.223,76 EUR, ki jo zaokrožim na 325.000,00 EUR.

Ker objekt nima urejene upravne dokumentacije je potrebno odšteti strošek pridobitve te dokumentacije, ki ga ocenjujem na 5.000,00 EUR.

Zaradi neizdelane pritlične etaže je potrebno odšteti še dodatnih 50.000,00 EUR.

Zardi pravno neurejenega dostopa pa še dodatnih 10.000,00 EUR.

DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

Vsi dodatno odšteti stroški so obrazloženi med prilagoditvami.

Ocenjena vrednost nepremičnine po odštetih stroških znaša **260.000,00** EUR.

#### **4.2. Na donosu zasnovan način ocenjevanja vrednosti**

##### **4.2.1. Splošno**

Pri na donosu zasnovanem načinu vrednosti predmetne nepremičnine sklepamo na podlagi pričakovanih prihodnjih koristi, ki jih nepremičnina prinaša. Obstajata dve metodi, s pomočjo katerih pričakovane prihodnje koristi (donose) pretvorimo v sedanjo vrednost, in sicer:

- metoda diskontiranega denarnega toka in
- metoda neposredne kapitalizacije.

Metoda neposredne kapitalizacije temelji na neposrednem razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine, ki se imenuje mera kapitalizacije. Metoda je uporabna v primeru stalnih donosov.

Pri metodi diskontiranega denarnega toka se denarni prejemki ocenijo za vsako od prihodnjih obdobj. Ti prejemki se z uporabo diskontne mere in tehnik sedanje vrednosti pretvorijo v vrednost.

Uporabil sem metodo neposredne kapitalizacije, saj sem predpostavil konstanten donos iz najemnin.

Vrednost nepremičnine se pri metodi neposredne kapitalizacije določi po enačbi

$$V = D/r,$$

Pri čemur je V vrednost nepremičnine, D čisti letni dobiček in r mera kapitalizacije.

Ker je trg najemnih poslov za tovrstne objekt na tem območju slabo dejaven, tega načina ocenjevanja ne uporabim.

#### **4.3. Nabavnovrednostni način**

##### **4.3.1. Splošno**

Pri nabavnovrednostnemu načinu upoštevamo možnost, da je kot nadomestek za nakup danega premoženja možno zgraditi drugo premoženje, ki je replika originala in lahko daje enako koristnost. Pri tem načinu sklepamo, da je vrednost predmetne nepremičnine enaka sedanji vrednosti izboljšav in vrednosti zemljišča, kot da bi to bilo prazno. Nabavnovrednostni način je poznan tudi kot metoda izvajalca, saj sedanjo vrednost izboljšav predstavljajo ocenjeni stroški novogradnje, ki jih zmanjšamo za velikost fizičnega, funkcionalnega in ekonomskega poslabšanja. Uporaba nabavnovrednostnega načina je običajno primerna za novejša objekte. Pri ocenjevanju po tem načinu moramo ocene postavk, kot so vrednost zemljišča, amortiziranje in druge, podpreti s tržnimi dokazi.

Ker ocenjujem nepremičnino na razvitem trgu, tako glede prodaje, kot tudi najema, se odločim, da ocene pravic na nepremičnini po nabavno vrednostnem načinu ne izvedem. Preostali načini ocenjevanja namreč omogočajo boljši pogled na tržno vrednost ocenjevanih pravic na nepremičnini.

#### **4.4. Zmanjšanje vrednosti (174. člen ZIZ)**

ZIZ v 178. Členu med drugim določa, da sodišče ugotovi vrednost nepremičnine na podlagi cenitve sodnih cenilcev po tržni ceni na dan cenitve. Pri ugotavljanju vrednosti se upošteva morebitno zmanjšanje vrednosti zaradi tega, ker ostanejo na njej tudi po prodaji določene pravice. Če se pri cenitvi pokaže, da je s prodajo nepremičnine po delih ali po skupinah delov možno doseči višjo ceno ali hitrejše poplačilo, se za določitev načina in pogojev prodaje upošteva najugodnejša tako ugotovljena vrednost.

Dodatno ZIZ v 174. členu določa, da stvarne služnosti na nepremičnini z njeno prodajo ne ugasnejo:



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

- če so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga.
- če so bile vpisane v zemljiško knjigo pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, ter upnika zemljiškega dolga, ali če so bile vpisane v zemljiško knjigo za pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo, in upnika zemljiškega dolga ter so bile ustanovljene na podlagi pravnega posla in njihovega obstoju do izdaje odredbe o prodaji ne nasprotujejo zastavni upniki oziroma upniki zemljiškega dolga, ali
- če so bile ustanovljene na podlagi sodne ali upravne odločbe.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice, ki so bile vpisane v zemljiški knjigi pred pravicami zastavnih upnikov oziroma upnika, na čigar predlog je sodišče dovolilo izvršbo ter upniki zemljiškega dolga.

S prodajo nepremičnine tudi ne ugasnejo služnosti v javno korist.

Druge osebne služnosti, stvarna bremena in stavbne pravice s prodajo nepremičnine ugasnejo, razen če se imetniki teh pravic s kupcem kako drugače dogovorijo.

Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige **ni obremenjena z bremen iz 174. člena ZIZ** (stvarna služnost, osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica in služnost v javno korist) ki po prodaji ne ugasnejo in ki bi zmanjšale vrednost ocenjevani nepremičnini.

#### 4.5. Končna ocena vrednosti

Glede na namen ocenjevanja vrednosti in izbrano podlago vrednosti ter razpoložljive podatke na trgu in vrsto nepremičnine sem preveril primernost uporabe posameznega načina za oceno vrednosti. Pri ocenjevanju tržne vrednosti lastninske pravice na predmetni nepremičnini za namen izvršilnega postopka sem uporabil način tržnih primerjav.

Obravnavana nepremičnina po podatkih zemljiške knjige ni obremenjena z bremen iz 174. člena ZIZ (stvarna služnost, osebna služnost, stvarno breme ali stavbna pravica in služnost v javno korist) ki po prodaji ne ugasnejo in ki bi zmanjšale vrednost ocenjevani nepremičnini.

Tržna vrednost polne lastninske pravice na nepremičnini ID znakom 2608 1045 ki v naravi predstavlja stanovanjsko hišo neto tlorisne površine 224,50 m<sup>2</sup> s pripadajočim zemljiščem, za namen izvršilnega postopka in ob upoštevanju predpostavk in posebnih predpostavk na dan 13.08.2022 znaša:

**260.000,00 EUR.**

Ocenjena vrednost je izražena v sistemu DNP. DNP ter ostali davki pri ocenjevanju niso upoštevani.

Ocenjena vrednost velja le za namen, na datum ocenjevanja vrednosti in za uporabnika, ki je naveden v poročilu. Poročilo se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabiti v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi.

Namen ocenjevanja je ocena tržne vrednosti za namen določitve prve izklicen cene na javni dražbi v izvršilnem postopku. Ocena za namen izvršilnega postopka je izdelana na podlagi javnih uradnih eviden o nepremičnini ter sklado z vsemi podatki, ki jih je bilo možno pridobiti od sodelovanju upnika in dolžnika. Upnik in dolžnik sta bila vabljeni na ogled in sta imela možnost seznaniti sodnega cenilca z vsemi verodostojnimi podatki o nepremičnini, ki bi lahko vplivala na oceno tržne vrednosti. V oceni so razkriti vsi postopki in viri uporabljenih podatkov, kupec je opozorjen na pomanjkljivosti, ki jih je bilo možno ugotoviti. Cena za ocenjevano nepremičnino bo določena na licitacijskem postopku in bo lahko večja ali manjša od ugotovljene tržne vrednosti, odvisno od povpraševanja in interesa potencialnih kupcev.

DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

## LITERATURA IN VIRI

Banka Slovenije, <http://www.bsi.si>

Evidenca trga nepremičnin: [https://prostor.gov.si/preg/etn/etn\\_posli.jsp](https://prostor.gov.si/preg/etn/etn_posli.jsp)

Geodetska uprava RS, <http://prostor.gov.si>

Gradivo za izobraževanje za pridobitev strokovnega naziva SODNI CENILEC ZA GRADBENIŠTVO - GRADBENI OBJEKTI nepremičnin. 2012. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.

Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti, ULRS št. 47/2004

Kataster: <http://prostor3.gov.si/javni/login.jsp?jezik=sl>

Kodeks poklicne etike ocenjevalca vrednosti, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, veljajo od 31. januarja 2022, International Valuation standards Comitee: <http://www.si-revizija.si>

Nepremicnine.net, <http://www.nepremicnine.net>

Podatkovna baza SI-STAT in Geodetska uprava RS, <http://www.stat.si/>

Poročilo o finančni stabilnosti. Banka Slovenije. <https://www.bsi.si/publikacije-in-raziskave.asp?Mapald=285>

Poročilo o Slovenskem nepremičninskem trgu za iz <http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila>

Portal e Sodstvo, zemljiška knjiga, <http://portal.sodisce.si>

Portal vrednotenja nepremičnin pri GURS: <http://prostor3.gov.si/zvn/zvn/ZVN.html>

Pšunder I., Torkar M., (2007). Vrednost nepremičninskih pravic, Ljubljana, Slovenski inštitut za revizijo, (str 185).

Vrenčur, R, Pšunder, I: Nepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana oktobra 2012

Pšunder, I., Torkar, M., Srednik, R., Murko, J., in drugi: Gradivo za izobraževanje ocenjevalcev vrednosti nepremičnin. Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2009-2017.

Slonep, <http://www.slonep.net/pred-gradnjo/financna-konstrukcija/gradbene-faze>

UMAR, Ekonomsko ogledalo, : <http://www.umar.gov.si>

OBVEZNICE RS. Dostopno: [http://www.mf.gov.si/slov/obvezn/obveznica\\_67.htm](http://www.mf.gov.si/slov/obvezn/obveznica_67.htm)

MTSdata SLO, [dostopno na: https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsi/fixing/](https://www.mtsdata.com/content/data/public/rsi/fixing/)

Slovenski poslovno-finančni standardi za ocenjevanje vrednosti SPS 2, Objavljeno v: Uradni list RS, št. 48/2018 z dne 13.07.2018

Slovenski računovodski standardi, (Ur. l. RS, št. 81/2018, z dne 14. 12. 2018)

Uradni list RS, <http://www.uradni-list.si>

Urad za makroekonomske analize in razvoj, <http://www.umar.gov.si>

<http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/statfile2.asp>

[www.slovenia-info.si](http://www.slovenia-info.si)

[www.peg-online.net](http://www.peg-online.net)

DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

[www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)

<http://sl.wikipedia.org/wiki/>



DEL 2 – ne vsebuje podatkov udeležencev postopka

## **5. PRILOGE**

Priloga 1: Prikaz parcele

Priloga 2: Opisni podatki o nepremičnini

Priloga 3: Upravna dokumentacija

