

POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI NEPREMIČNIN



PREDMETNA POSEST

Nepremičnine s parc. št. 1799/11, 1799/12, 1799/13, 1799/14, 1799/15, 1799/21, 1799/22, 1799/23 in 1799/24, vse k.o. 2412 Komen

NAROČNIK

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen

DATUM VELJAVNOSTI POROČILA 6.9. 2025

IZDELAL

*BOJAN ŽVANUT, dipl. inž.grad.
Cenilec stvarnega premoženja - nepremičnine
Komen 165, 6223 KOMEN
mob. 041 397 592
e-mail: zvanut.bojan@gmail.com*

VSEBINA

Spremno pismo naročniku	3
1.0 OBSEG DELA	4
1.1 Uvod	4
1.2 Splošne zahteve	4
1.3 Pregled in razkritje pravnega stanja	5
1.4 Ogled na kraju samem	5
1.5 Izjava ocenjevalca v skladu z zahtevo standardov	5
1.6 Uvodne obrazložitve	6
1.7 Opis opravljenega dela za oceno vrednosti	6
1.8 Splošno o vrednotenju	7
2.0 OCENJEVANJE VREDNOSTI	7
2.1 Analiza gospodarskih razmer	8
2.2 Analiza okolja	10
2.3 Opis okolja in lokacije	15
2.4 Opis predmetnih nepremičnin	16
2.5 Ocenjevanje vrednosti po posameznih postopkih	21
2.5.1 Način tržnih primerjav	21
3.0 IZJAVA NAROČNIKA	24
4.0 LITERATURA IN PRILOGE	24

Spremno pismo naročniku

Zadeva: Ocena tržne vrednosti nepremičnin s parc št. 1799/11, 1799/12, 1799/13, 1799/14, 1799/15, 1799/21, 1799/22, 1799/23 in 1799/24, vse k.o. 2412 Komen

Na osnovi vašega naročila z dne 21.8. 2025, sem si dne 6.9. 2025 ogledal obravnavane nepremičnine in izdelal oceno tržne vrednosti in sicer na osnovi pridobljenih podatkov ter skladno z domnevami in omejitvenimi pogoji.

Namen vrednotenja je informacija naročniku o tržni vrednosti nepremičnin za potrebe prodaje.

V tem poročilu so obravnavana zemljišča s parc. št. 1799/11, 1799/12, 1799/13, 1799/14, 1799/15, 1799/21, 1799/22, 1799/23 in 1799/24, vse k.o. 2412 Komen.

Ta zemljišča so nastala s parcelacijo iz zemljišč s parc. št. s parc. št. 1820 in 1789, obe k.o. Komen, ki jo je izvedlo podjetje GROMAP d.o.o.. V naravi so to zemljišča za katere je bila v letu 2024 izvedena komunalna ureditev, s katero je vsaka od teh parcel pridobila vso potrebno komunalno opremo z asfaltirano dostopno potjo ter komunalne priključke. Na teh zemljiščih je bila urejena osnovno ureditev – to je počiščenje grmovja in ostalega zelenja ter odstranjen površinski sloj zemljine. Obravnavana zemljišča so v celoti nepozidana zemljišča.

Obravnavana zemljišča ležijo na področju obrtne cone z namensko rabo IG.

Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV).

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 6. 9. 2025 – ta datum predstavlja tudi datum ogleda obravnavanih nepremičnin.

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 nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (vir: MSOV, MSOV 104 – Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost).

Na osnovi opravljenih analiz trga nepremičnin, izvedenimi načini ocenjevanja vrednosti in z upoštevanjem predpostavk in omejitev ocenjujem, da znaša ocenjena tržna vrednost obravnavanih zemljišč:

k.o.	parc. št.	površina (m2)	zaokrožena ocena vrednosti
Komen	1799/11	2.410	87.800 €
Komen	1799/12	158	7.300 €
Komen	1799/13	763	32.600 €
Komen	1799/14	802	34.600 €
Komen	1799/15	2.294	84.800 €
Komen	1799/21	852	36.800 €
Komen	1799/22	814	35.100 €
Komen	1799/23	817	35.300 €
Komen	1799/24	1.639	65.100 €

SKUPAJ

419.400 €



Bojan Žvanut, dipl.inž.grad.

Komen, 7.9. 2025

1.0 OBSEG DELA

1.1 Uvod

Z naročilom z dne 21.8. 2025, mi je podana naloga za izdelavo neodvisnega cenitvenega poročila za cenitev nepremičnin s parc. št. 1799/11, 1799/12, 1799/13, 1799/14, 1799/15, 1799/21, 1799/22, 1799/23 in 1799/24, vse k.o. 2412 Komen.

1.2 Splošne zahteve

a.) Ocenjevalec vrednosti: Bojan Žvanut, dipl.inž.grad., cenilec stvarnega premoženja - nepremičnine

b.) Naročnik: Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen

c.) Drugi predvideni uporabniki: /

d.) Ocenjevano sredstvo: Nepremičnini s parc. št. 1799/11, 1799/12, 1799/13, 1799/14, 1799/15, 1799/21, 1799/22, 1799/23 in 1799/24, vse k.o. 2412 Komen.

e.) Valuta ocenjevanja vrednosti: Ocene vrednosti so podane v valuti EUR, z datumom ogleda – to je 6.9. 2025.

f.) Namen ocenjevanja vrednosti: Cenitev je izdelana z namenom ocenitve tržne vrednosti obravnavanih nepremičnin za potrebe prodaje. Ocena vrednosti pravic na nepremičninah ni izdelana za namen računovodskega poročanja.

g.) Podlaga vrednosti: Izbrana podlaga vrednosti po MSOV je glede na namen ocena vrednosti tržna vrednost. Tržna vrednost je opredeljena kot 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. (MSOV)

h.) Datum ocenjevanja vrednosti: Ocene so podane na datum ogleda – to je 6.9. 2025.

i.) Vrsta in obseg dela ocenjevalca vrednosti in viri informacij:

Za pripravo poročila sem si predmetne nepremičnine ogledal dne 6.9. 2025 in sicer lokacijo ter zemljišče z okolico. Poročilo je izdelano na podlagi vizuelnega pregleda in informacij, ki sem jih prejel od naročnika in uporabnikov. Pregledov, ki zahtevajo specialistično znanje ali posebno opremo (npr. statični izračun, testiranje materialov,...) nisem izvedel. Predpostavljam, da je nepremičnina v običajnem stanju, ki ustreza njeni kronološki starosti in da nima skritih napak.

Podatke o ocenjevanju in primerljivih nepremičninah sem pridobil iz naslednjih evidenc in aplikacij: Geodetska uprava RS (podatki o površinah zemljišč), CENILEC (podatki o primerljivih prodajah), PISO in Elektronska zemljiška knjiga (pregled pravnega stanja nepremičnin).

Pregledal sem osnovne ekonomske kazalce ter podatke o gibanju nepremičnin v Sloveniji (poročila GURS, SURS, analize na podlagi transakcij v aplikaciji CENILEC. Preveril sem tudi ponudbo nepremičnin na portalu nepremicnine.net.

j.) Pomembne predpostavke:

Ta cenitev je izdelana na osnovi naslednjih splošnih predpostavk in omejitev:

- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo so povzeti iz virov za katere menim, da so zanesljivi;
- podatke, ki so jih priskrbele tretje osebe, se predpostavlja, da so zanesljivi; izvajalec ne jamči za njihovo točnost oziroma pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti;
- naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki so bili posredovani, popolni in točni, s strani ocenjevalca vrednosti pa so bili preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- v cenitev so vključene le tiste predpostavke in izhodišča, ki so posebej navedena;
- ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila;

- v cenitvi so zajeti vsi vgrajeni elementi in naprave, ni pa obravnavana premožna ali druga specifična oprema;
- ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja;
- poročilo o oceni vrednosti ni akt, ki bi ga moral naročnik obvezno upoštevati in ga ne obvezuje skleniti kupoprodajne pogodbe po ceni, ki je identična ceni v poročilu; poročilo o oceni vrednosti je zgolj informacija o vrednosti;
- površina parcele je privzeta po katastrskih podatkih in je upoštevana kot pravilna, zanjo ocenjevalec ne prevzema odgovornosti;
- vrednosti navedene v tem poročilu veljajo na dan 6.9.2025, ko je bil izvršen tudi ogled predmetnih nepremičnin;
- ocenjevalec ni dolžan spreminjati poročila, če nastopijo drugačni pogoji, kot so bili na dan ocenjevanja;
- za obravnavani nepremičnini ni upoštevana nikakršna finančna ali druga stvarno-pravna omejitev ali breme
- eventualne lastnosti ocenjevanih nepremičnin, ki jih ni bilo opaziti (na primer skrite napake), pa nanje ocenjevalec ni bil posebej opozorjen, niso vključene v proces ocenjevanja;

k.) Vrsta poročila: Cenitveno poročilo je podano v pisni obliki.

l.) Omejitve uporabe, razširjanja in objave poročila:

Eventualne obremenitve niso vključene v oceno vrednosti.

Vse vrednosti v cenitvi so podane brez davka na promet nepremičnin oziroma brez davka na dodano vrednost. Poročilo je izdelano za podan namen in predstavlja tajnost, je zaupno za cenilca in uporabnika. Ni dovoljena objava poročila ali dela poročila, sklicevanje na poročilo ali na številke v poročilu, niti na ime in strokovni status oziroma članstvo avtorja poročila brez pisnega soglasja avtorja.

Poročilo je izdelano na podlagi predložene dokumentacije navedene v virih in ogleda na kraju samem. Informacije, ocena in mnenje, ki jih vsebuje to poročilo se nanašajo le na zadevno vrednotenje nepremičnin.

Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju.

n.) Navedbe:

Ocena vrednosti je pripravljena v skladu z MSOV, ocenjevalec vrednosti je ocenil primernost vseh pomembnih vhodnih podatkov.

1.3 Pregled in razkritje pravnega stanja

Po podatkih elektronske zemljiške knjige je lastnik obravnavanih nepremičnin, ki sta v zemljiški knjigi pred izvedeno parcelacijo zapisani še s parc. št. 1820 in 1789, obe k.o. Komen, Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen

Nepremičnini po podatkih elektronske zemljiške knjige nimata nima vpisane nobene obremenitve.

1.4 Ogled na kraju samem

Ogled na kraju samem je bil izvršen dne 6.9.2025, na ogledu sem bil Bojan Žvanut.

1.5 Izjava ocenjevalca v skladu z zahtevo standardov

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti – to je ocena nepremičnin s parc. št. 1799/11, 1799/12, 1799/13, 1799/14, 1799/15, 1799/21, 1799/22, 1799/23 in 1799/24, vse k.o. 2412 Komen;
- je ocenjevanje vrednosti izvedeno objektivno in nepristransko;
- da sem o predmetu ocenjevanja pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti;
- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri ter so točni;
- so prikazane moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu;

- nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva;
- nisem v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oziroma premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti;
- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila;
- sem osebno pregledal predmet ocenjevanja;
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti;



Bojan Žvanut, dipl.inž.grad.

1.6 Uvodne obrazložitve

Pri ocenjevanju so upoštevani naslednji standardi:

- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (U.I. RS 106/2010)
- Sprememba hierarhije ocenjevanja vrednosti z dne 27.11.2012;
- Sprememba hierarhije ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 2/2015, 9.1.2015;
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti
- Slovensko poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (št. 8/2018, z dne 4.7.2018)

Omenjeni standardi predvidevajo tri osnovne načine ocenjevanja:

- način tržnih primerjav
- nabavnovrednostni način
- na donosu zasnovan način

Kadar je to potrebno in primerno, se analizira tudi najgospodarnejša uporaba.

1.7 Opis opravljenega dela za oceno vrednosti

Pregled predmetnih nepremičnin

Osnovne podatke o nepremičninah sem dobil na ogledu, iz razpoložljive dokumentacije, iz elektronske zemljiške knjige in zemljiškega katastra, spletnega portala Geodetske uprave Republike Slovenije ter spletne aplikacije CENILEC.

Zbral sem osnovne podatke ter splošne podatke o cenah primerljivih prodaj – kar je zapisano v nadaljevanju.

Zbiranje in analiziranje tržnih podatkov

Za oceno vrednosti predmetnih nepremičnin sem:

- poiskal in analiziral podatke o primerljivih prodanih nepremičninah
- pregledal dosegljive podatke o ponudbi in povpraševanju za primerljive nepremičnine

Podatke o prodajnih cenah primerljivih prodaj nepremičnin, sem pridobil iz dosegljivih informacij Geodetske uprave RS in spletne aplikacije CENILEC.

Izdelava poročila o ocenjevanju

V tej analizi so uporabljeni tržni podatki, ki se mi zdijo najbolj primerni za ocenjevanje lastninske pravice do predmetnih nepremičnin. Podatki, ki bi kazali na višjo oziroma nižjo vrednost, so izloženi na »obeh straneh« približno enako.

Eden pomembnejših korakov pri načinu primerljivih prodaj, je prilagajanje prodajnih cen primerljivih nepremičnin zaradi razlik med primerljivimi in ocenjevanim prostorom. To prilagajanje cen primerljivih nepremičnin temelji na povezavah med lastnostmi in cenami teh nepremičnin, kot se jih opaža na trgu.

1.8 Splošno o vrednotenju

Cenitev je izdelana v skladu s sprejetimi Standardi in načeli ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

Tržna vrednost je opredeljena kot ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (MSOV).

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.

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.

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, njegov strošek za kupca.

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.

Vrednost v menjavi je hipotetična cena, hipoteza, po kateri se ocenjuje vrednost, pa določa namen ocenjevanja vrednosti. Za lastnika je vrednost ocena koristi, ki jih bo določena stranka imela od lastništva.

Nepremičnine so opredeljene zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, npr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, npr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, npr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura).

Izboljšave so zgradbe, konstrukcije ali spremembe zemljišča trajne narave, ki vključuje porabo dela in kapitala in so namenjene povečanju vrednosti ali koristi premoženja. Izboljšave imajo različne načine uporabe in dobe gospodarske uporabe.

2.0. OCENJEVANJE VREDNOSTI

MSOV 105 – Načini in metode ocenjevanja vrednosti

Glavni načini ocenjevanja vrednosti so:

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

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

Način tržnih primerjav naj bi bil uporabljen v naslednjih okoliščinah in imel pri tem pomembno težo:

- a.) ocenjevano sredstvo je bilo nedavno prodano v poslu, ki je po podlagi vrednosti primeren za proučevanje,
- b.) ocenjevano sredstvo ali temu bistveno podobno sredstvo se dejavno javno trži in/ali
- c.) obstajajo pogosti in/ali nedavni opazovani posli z bistveno podobnimi sredstvi.

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari. Na donosu zasnovan način naj bi se uporabljal in imel pomembno težo v navedenih okoliščinah:

- a.) zmožnost sredstva, da ustvarja dohodek, je bistvena sestavina, ki vpliva na vrednost s stališča tržnega udeleženca, in/ali
- b.) utemeljene napovedi zneska in časa prihodnjih dohodkov so za ocenjevano sredstvo na razpolago, vendar je ustreznih tržnih primerljivk malo, če sploh so.

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, razen če gre za neprimeren čas, težave ali nevšečnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

Analiza najgospodarnejše uporabe

Najgospodarnejša uporaba sredstva je tista, ki maksimira potencial ocenjevanega sredstva, 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

Pri analizi najgospodarnejše rabe se določi možne načine 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 po načinu tržnih primerjav ali na donosu zasnovanem načinu. Stroški izboljšave obsegajo stroške gradnje in dobička investitorja, torej zajemajo tudi stroške pridobivanja soglasij, projektiranje, nadzor, inženiring in dobiček investitorja. Rezidual na zemljišče je razlika med prihodki in stroški in 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.

2.1 Analiza gospodarskih razmer (vir: Umar – ekonomsko ogledalo št. 5/2025)

Kazalniki gospodarske aktivnosti za evrsko območje v drugem četrtletju nakazujejo šibko rast. Vrednost sestavljenega kazalnika vodij nabave PMI se je junija nekoliko zvišala (na 50,6), v povprečju drugega četrtletja pa ostala enaka kot v prvem (50,4) in je še naprej nakazovala šibko rast aktivnosti. Kazalnik za storitve je po majskem poslabšanju junija nakazoval rast aktivnosti, kazalnik za proizvodnjo v predelovalnih dejavnostih pa se je nekoliko znižal, a ostal nad 50 (meja med rastjo in krčenjem). Kazalnik gospodarske klime (ESI) se je ob padcu zaupanja v industriji junija poslabšal in ostal medletno nižji. V povprečju drugega četrtletja je bil nižji kot v prvem. Kazalnika Ifo in ZEW, ki merita razpoloženje v nemškem gospodarstvu, sta se junija še izboljšala – ZEW najbolj po aprilu 2023. Proizvodnja v predelovalnih dejavnostih v evrskem območju se je aprila v primerjavi z marcem skrčila za 2,2 % (desez.), vrednost opravljenih del v gradbeništvu pa je bila višja za 1,7 %. Prihodek v trgovini na drobno je po aprilskem povečanju maja upadel. V povprečju prvih štirih oz. petih mesecev so bili vsi trije kazalniki medletno višji.

V Sloveniji vrednosti kratkoročnih kazalnikov v aprilu oz. maju kažejo na šibko rast aktivnosti v trgovskih panogah, gradbeništvu in proizvodnji predelovalnih dejavnosti, okrepila se je potrošnja gospodinjstev, nadaljevalo pa se je upadanje izvoza in uvoza; v prvih štirih mesecih je gospodarska aktivnost medletno višja le v trgovini, prometu in skladiščenju ter nekaterih visoko tehnološko zahtevnih predelovalnih dejavnostih. Realni blagovni izvoz in uvoz sta se maja tekoče zmanjšala: izvoz se je zmanjšal četrti mesec zapored (−0,8 % desez.), najbolj v države EU (−1,0 %), zlasti v Avstrijo, Italijo in na Hrvaško. Več mesecev se že zmanjšuje izvoz strojev in naprav (brez izvoza cestnih vozil, ki se je aprila in maja tekoče povečal), manjši kot v povprečju prvega četrtletja pa je bil tudi izvoz primarnih izdelkov (brez energentov), izvoz kovin in kovinskih izdelkov ter nekaterih drugih materialov. Nekoliko se je zmanjšal tudi uvoz (−0,3 %), predvsem iz držav izven EU. V povprečju prvih petih mesecev je bil izvoz blaga na podobni ravni kot pred letom (−0,1 %), uvoz pa večji (za 1,5 %). Izvozni tržni delež blaga na trgu EU se je po več četrtletjih upadanja v prvem četrtletju nekoliko povečal, medletno pa je bil manjši. Proizvodnja

predelovalnih dejavnosti se je po krčenju od začetka leta maja povečala, v petih mesecih pa je bila manjša kot pred letom. Mesečno se je maja okrepila v večini skupin panog po tehnološki zahtevnosti, nekoliko se je zmanjšala le v srednje visoko tehnološko zahtevnih (desez.). Gradbena aktivnost se je aprila ob zvišanju vrednosti vseh vrst gradbenih del zvišala, v prvih štirih mesecih leta pa je bila precej nižja kot pred letom. Zaostanek je bil največji v gradnji inženirskih objektov. Skupni realni prihodek tržnih storitev se je aprila, po stagnaciji v prvem četrtletju, zmanjšal; v povprečju prvih štirih mesecev je bil medletno večji le v prometu in skladiščenju. V trgovini na drobno z živili je močnemu marčevskemu upadu prihodka aprila sledilo občutno povečanje. Realni prihodek je bil aprila in skupaj v štirih mesecih medletno večji v vseh trgovskih panogah. Nominalna vrednost davčno potrjenih računov nakazuje krepitev rasti potrošnje gospodinjstev v drugem četrtletju (tekoče in medletno). Vrednost kazalnika gospodarske klime se je junija, po izboljšanju v maju, znižala. V primerjavi z junijem lani je bil kazalnik zaupanja malenkost višji v gradbeništvu in v storitvenih dejavnostih, kjer je bil medletno višji tretji mesec zapored, v ostalih dejavnostih in med potrošniki pa je bil medletno nižji.

Število delovno aktivnih oseb se je po upadu konec lanskega leta do aprila letos ohranjalo na podobni ravni, število brezposelnih pa je junija še malenkost upadlo (oboje ob izločitvi sezonskih vplivov); medletna rast plač je aprila ostala visoka. Aprila je bilo število delovno aktivnih oseb medletno nižje za 0,4 %; do največjega upada je prišlo v drugih raznovrstnih poslovnih dejavnostih (–4,8 %), predvsem zaradi zmanjšanja v zaposlovalnih agencijah. Opazneje manjše kot pred letom je bilo tudi v gradbeništvu (–2,1 %) in predelovalnih dejavnostih (–2,0 %), kjer je sicer še vedno prisotno tudi pomanjkanje delovne sile. Medletno višje je bilo predvsem v dejavnostih javnih storitev, in sicer v zdravstvu (3,3 %) ter izobraževanju (1,7 %). Število brezposelnih je junija še malenkost upadlo (desez.), medletno pa je bilo manjše za 2,2 %, kar je podoben upad kot v zadnjih mesecih. Medletna nominalna rast povprečne bruto plače se je v začetku leta okrepila in tudi aprila ostala visoka, kar je predvsem posledica višje rasti v javnem sektorju ob uveljavitvi novega plačnega sistema; v zasebnem sektorju se je medletna rast nekoliko umirila. Realno je bila povprečna bruto plača aprila medletno višja za 5,1 %, v zasebnem sektorju za 3,0 %, v javnem pa za 8,9 %.

Medletna rast cen življenjskih potrebščin se je po znižanju v maju junija nekoliko okrepila (za 0,4 o. t., na 2,2 %), k čemur so največ prispevale višje cene hrane in brezalkoholnih pijač. K mesečni rasti cen (0,8 %) so poleg sezonskih dejavnikov (predvsem višje cene počitnic v paketu, za 9,1 %) pomembno prispevale višje cene hrane (za 1,2 %), nekoliko pa tudi višje trošarine na alkohol in tobak, ki so cene v skupini alkohol in tobak zvišale za 1,8 %. Na medletni ravni je še naprej rast cen najvišja v skupini hrana in brezalkoholne pijače, junija se je okrepila na 6,7 % (maja 5,5 %), kar je prispevalo več kot polovico k letni inflaciji. Medletna rast cen poltrajnega blaga se je tudi junija zmanjšala (na 1,2 %), cene trajnega blaga pa so bile prvič po novembru 2023 malenkost višje (za 0,1 %). Medletna rast cen storitev se je zmanjšala s 3,2 % na 2,6 %. Medletna inflacija, merjena s HICP, se je junija zvišala na 2,5 % in bila za 0,5 o. t. višja od povprečja evrskega območja. Medletna rast cen industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev se je maja ohranila pri 1 %, najvišja ostaja pri netrajnem blagu za široko porabo, v evrskem območju pa so bile cene medletno nespremenjene. Relativno višja rast cen slovenskih proizvajalcev je skupaj z apreciacijo evra vplivala tudi na cenovno konkurenčnost, ki se je v drugem četrtletju precej poslabšala.

Primanjkljaj konsolidirane bilance javnega financiranja je bil v prvih petih mesecih letos medletno višji, kar je načrtovano tudi na letni ravni. Znašal je 633,1 mio EUR (77,3 mio EUR v enakem obdobju lani) in je pretežno izhajal iz državnega proračuna, kjer je višji primanjkljaj kot lani načrtovan tudi na letni ravni (1.866 mio EUR). Prihodki so bili v petih mesecih medletno višji za 5 %, njihova rast pa se je več kot prepolovila glede na enako obdobje lani (11,3 %), ko so bile visoke rasti prihodkov delno posledica enkratnih dejavnikov (uvedba zdravstvenega prispevka in neusklajevanja dohodninskih razredov z inflacijo). K rasti prihodkov letos so največ prispevali prihodki iz socialnih prispevkov, nekoliko manj pa davčni prihodki, zlasti prihodki iz dohodnine in davka na dodano vrednost, pri katerih je rast letos precej upočasnjena. Zaradi poročila obveznosti aprila so se prihodki iz DDPO letos občutno znižali. Nižja so bila skupna prejeta sredstva iz EU. Medletna rast odhodkov je bila v prvih petih mesecih (10,0 %) podobna kot v enakem lanskem obdobju (10,2 %). Glavnina rasti je izhajala iz: plač in drugih prejemkov iz dela, na katere vpliva plačna reforma, tekočih transferjev posameznikom in gospodinjstvom, subvencij v kmetijstvu, transferjev za izvajanje gospodarske javne službe v linijskem prometu ter odhodkov za rezerve (sredstva izločena v proračunske sklade). Tudi odhodki za investicije so bili nekoliko višji kot lani.

Zadovoljstvo z življenjem je ob zadnji meritvi spomladi letos v Sloveniji, podobno kot v EU, ostalo na najvišjih ravneh (95 % in 86 %); v Sloveniji je bilo zadovoljstvo večje kot pred letom glede finančnega stanja gospodinjstev, manjše pa glede osebne zaposlitvene situacije. Med podatki zadnjega

Eurobarometra izstopa povečanje deleža zadovoljnih z javnimi storitvami v Sloveniji. Slovenija se je po zadovoljstvu z življenjem uvrstila med prvih sedem držav EU. Splošno zadovoljstvo z življenjem se je po epidemiji kljub posledicam podnebne krize (požari in poplave), vojni v Ukrajini, energetske krizi, inflaciji ter povečani geopolitični negotovosti ohranjalo na visokih ravneh, k čemur so pomembno prispevali tudi vladni ukrepi. Pričakovano zadovoljstvo z življenjem za naslednjih 12 mesecev je v Sloveniji, tako kot v povprečju EU, ostalo nespremenjeno. Kazalnik zadovoljstva s finančnim stanjem gospodinjstev v Sloveniji je v primerjavi z letom prej večji za 2 o. t. Tudi pričakovanja glede finančne situacije gospodinjstev za naslednjih 12 mesecev so v primerjavi z letom prej pozitivna, podobno je tudi v povprečju EU. Zadovoljstvo z osebno zaposlitveno situacijo se je v Sloveniji letos spomladi nekoliko zmanjšalo v primerjavi z največjim deležem v letu 2024, v povprečju EU pa je bil delež zadovoljnih največji doslej. V Sloveniji je spomladi 2025 74 % anketiranih pričakovalo, da se njihova osebna zaposlitvena situacija v naslednjih 12 mesecih ne bo spremenila, kar je enak delež kot na Finskem; večji delež med državami EU ima le Švedska (77 %). Delež zadovoljnih z javnimi storitvami v Sloveniji (65 %) se je v primerjavi s predhodno meritvijo povečal za 13 o. t., kar je velik skok tudi v primerjavi s povečanjem v povprečju EU (povečanje za 3 o. t. na 55 %). Še vedno pa Slovenija po tem kazalniku zaostaja za vodilnimi inovatorkami (Nizozemska 86 %, Danska 76 %, Švedska 75 % in Finska 68 %), ki tudi namenijo večji delež sredstev javnim storitvam. Višje zadovoljstvo z javnimi storitvami kot Slovenija ima med višegrajskimi državami Češka, med najpomembnejšimi trgovskimi partnericami pa Avstrija.

2.2 Analiza okolja

Trg nepremičnin v Sloveniji (vir: GURS letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2024).

Nepremičninski trg v letu 2024

V letu 2024 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že tretje leto zapored nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj vseh vrst nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle.

Kljub postopnemu zniževanju bančnih obrestnih mer, razmeroma ugodnim makroekonomskim kazalnikom in še vedno visokemu povpraševanju po nepremičninah se je število transakcij zmanjšalo. K temu so v manjši meri prispevale vladne napovedi uvedbe obdavčitve premoženja v obliki stanovanjskih nepremičnin ter omejitve kratkoročnega oddajanja nepremičnin, v večji meri pa predvsem nadaljnja visoka rast cen, ki omejuje dostopnost nepremičnin širšemu delu prebivalstva.

Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš za 10 do 15 odstotkov. V primerjavi z vrhom leta 2021 se je število prodaj tako stanovanj kot stanovanjskih hiš zmanjšalo za 35 do 40 odstotkov.

Zmanjšanje števila kupoprodaj poslovnih nepremičnin, kamor sodijo pisarniški prostori ter trgovski, storitveni in gostinski lokali, je bilo v preteklem letu na podobni ravni kot pri stanovanjskih nepremičninah. Število transakcij je v letu 2024 upadlo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa se je zmanjšalo za približno 45 odstotkov.

V zadnjih treh letih je najbolj izrazit trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. Število prodaj zazidljivih zemljišč za gradnjo stavb se je v letu 2024 v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za več kot 45 odstotkov. Tak upad gre po eni strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem v Ljubljani in na Obali.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2024 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 9 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za kar 17 odstotkov. V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 67 odstotkov, cene hiš za 54 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 72 odstotkov.

Ob upadanju števila transakcij ter rekordnih cenah nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo se zdi, da se nahajamo v samem vrhu nepremičninskega cikla in postopoma prehajamo v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga na ravni celotne države.

Predvsem visoke cene ter deloma omejena ponudba nepremičnin še naprej zmanjšujejo plačilno sposobno povpraševanje prebivalstva, hkrati pa zavirajo tudi investicijsko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah.

Zato je pričakovati nadaljnje zmanjševanje števila nepremičninskih transakcij tudi v letu 2025. Če se bo trend upadanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami nadaljeval z enako intenziteto tudi v letu 2025, bi lahko v prihodnjem obdobju govorili o novi krizi nepremičninskega trga.

Ocenjujemo, da se bo visoka rast cen stanovanjskih nepremičnin v letošnjem letu nekoliko umirila, pri čemer lahko ponekod, predvsem na sekundarnem trgu, pride do stagnacije ali celo rahlega upada cen stanovanj. Zaradi omejene ponudbe novih stanovanj in zazidljivih zemljišč v največjih mestih, zlasti v Ljubljani, ki pomembno vpliva na trende na slovenskem nepremičninskem trgu, pa večjega in nenadnega padca cen nepremičnin ni pričakovati.

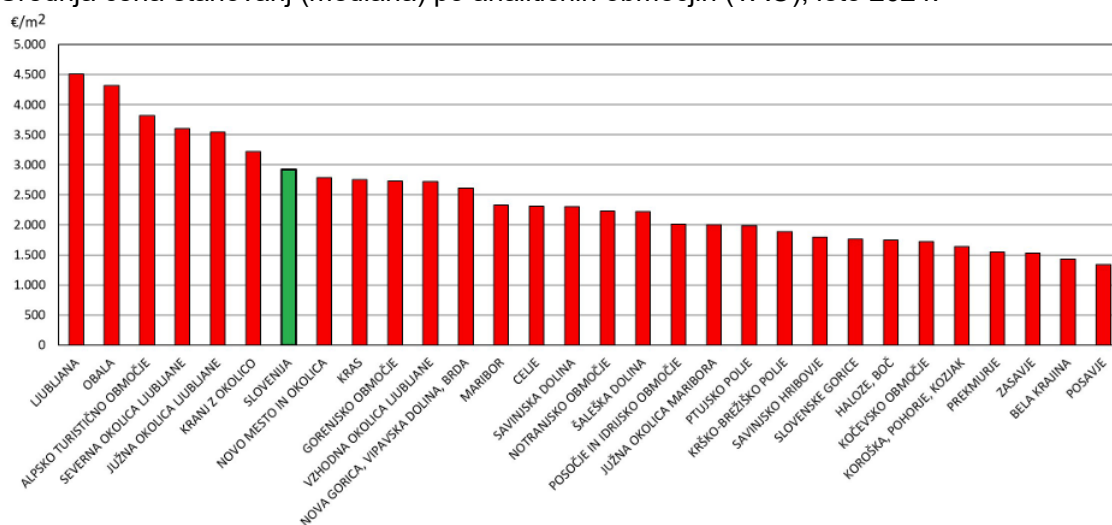
Tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

V primerjavi z letom prej se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji, kjer so cene najvišje (Ljubljana, gorenjski in obalni turistični kraji), in pretežno ruralnimi območji, kjer so najnižje (Posavje, Bela Krajina, Zasavje), nekoliko povečala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2023 v Ljubljani v povprečju 3,4-krat višje kot v Beli Krajini, cene stanovanjskih hiš pa 5,8-krat. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš pa so bile v Ljubljani v povprečju več kot 40-krat višje kot v Prekmurju, kjer so praviloma najnižje.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

V letu 2024 smo bili še naprej priča rasti cen stanovanj, ki pa je bila nekoliko večja kot leto prej. Srednja cena stanovanja na ravni države (2.920 €/m²) se je v primerjavi z letom 2023 zvišala za 310 evrov na kvadratni meter ter se tako prvič približala meji 3.000 €/m².

Srednja cena stanovanj (mediana) po analitičnih območjih (TAO), leto 2024:



Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2024 ohranila Ljubljana. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2023 rekordno zvišala za 500 evrov na kvadratni meter in praktično presegla 4.500 €/m². Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na območju Obale (ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran) kjer je lani srednja cena stanovanja znašala 4.320 €/m² in se je v primerjavi z letom prej dvignila za 430 evrov na kvadratni meter. Območje Obale je na drugem mestu po ravni cen stanovanj prehitelo Alpsko turistično območje (ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj 3.820 €/m² in se je v primerjavi z leto 2023 zmanjšala za 110 evrov na kvadratni meter.

Nad slovenskim povprečjem so bile lani tudi cene stanovanj v Severni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik), kjer se je srednja cena 3.600 €/m² v primerjavi z letom prej zvišala za 330 evrov in v Južni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (3.540 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 450 evrov, ter v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (3.220 €/m²) zvišala za 120 evrov.

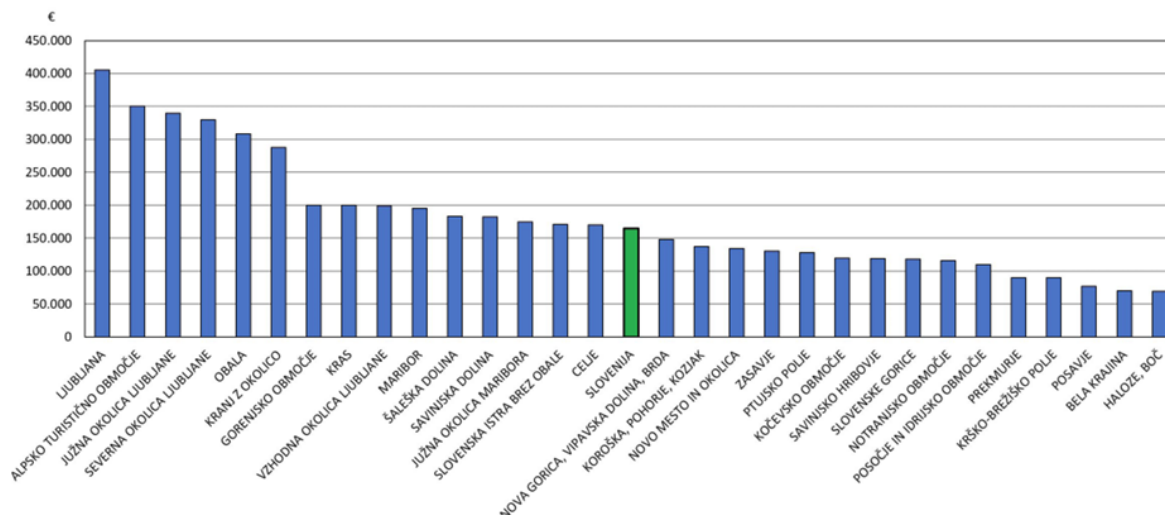
Pod slovenskim povprečjem so bili med urbanimi območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah Novo mesto z okolico (ki vključuje tudi Trebnje), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.790 €/m² in se je v primerjavi z letom 2023 zvišala kar za 260 evrov, Gorenjsko območje (brez Kranja in alpskih turističnih krajev), ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice, kjer se je srednja cena (2.730 €/m²) zvišala za 240 evrov, Nova Gorica z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer se je srednja cena (2.610 €/m²) malenkost zvišala za 20 evrov, Maribor, kjer se je srednja cena (2.330 €/m²) zvišala za 200 evrov, Celje, kjer se je srednja cena (2.310 €/m²) zvišala za 130 evrov, Šaleška dolina (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.220 €/m²) zvišala za 20 evrov, in Zasavje (ki vključuje tudi Trbovlje, Hrastnik in Zagorje ob Savi), kjer so cene stanovanj med najnižjimi v državi in se je srednja cena prodanih stanovanj (1.530 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 150 evrov.

Kot običajno, so bila tudi v letu 2024 stanovanja najcenejša v Prekmurju, kjer se je srednja cena (1.550 €/m²) sicer zvišala za kar 250 evrov, in v Beli Krajini, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.430 €/m²) in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 170 evrov.

Stanovanjske hiše

Kot za stanovanja se je v letu 2024 tudi za stanovanjske hiše nadaljevala rast cen, ki pa je bila na enaki ravni kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 165.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 24.000 evrov. Srednje leto zgraditve prodanih hiš je bilo lani 1973, v povprečju pa so se prodajale malenkost novejše hiše kot leto prej. Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 161 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej znižala za 7 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 700 kvadratnih metrov.

Srednja cena hiš (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO, leto 2024):



Tudi v letu 2024 so bile cene hiš najvišje v Ljubljani, kjer je srednja pogodbeni cena prodanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem znašala 405.000 evrov in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 25.000 evrov. Sledita ji Alpsko turistično območje, kjer se je srednja cena (350.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 12.000 evrov, in Obala, kjer se je srednja cena (308.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala le za 8.000 evrov.

Med večjimi mesti oziroma območji z večjim fondom stanovanjskih hiš so bile lani nad slovenskim povprečjem še cene hiš v Južni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (340.000 evrov) v primerjavi z letom sicer zvišala za kar 79.000 evrov, v Severni okolici Ljubljane, kjer se je srednja cena (330.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 37.000 evrov, v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena (288.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 8.000 evrov, na Gorenjskem območju, kjer se je srednja cena (200.000 evrov) znižala za 19.000 evrov, v Mariboru, kjer se je srednja cena (195.000 evrov) v primerjavi z letom zvišala za 20.000 evrov, in v Celju, kjer pa se je srednja cena (170.000 evrov) znižala za 8.000 evrov.

V Slovenskih Goricah, ki imajo med vsemi območji največji fond stanovanjskih hiš, njihove cene pa so med nižjimi v državi, se je srednja cena (118.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 29.000 evrov. V Južni okolici Maribora, ki vključuje Slovenske Konjice, in Slovensko Bistrico ter ima tudi razmeroma velik fond stanovanjskih hiš, so bile cene hiš lani tik nad slovenskim povprečjem, srednja pogodbeni cena (175.000 evrov) pa se je v primerjavi z letom prej zvišala za 35.000 evrov. Najcenejše so bile tudi lani hiše v Beli Krajini, kjer se je srednja cena (70.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 10.000 evrov.

Najnovejše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane in Maribora. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1990, v Severni okolici Ljubljane 1979 ter v Južni okolici Maribora 1981. Najstarejše hiše, s srednjo letnice zgraditve pred 1950, so se prodajale na območjih: Kras, Nova Gorica, Vipavska dolina in Goriška Brda, Posočje in Idrijsko območje ter Slovenska Istra brez Obale.

Največje hiše, katerih srednja velikost je bila tik nad 200 kvadratnih metrov, so se lani prodajale na območjih Šaleške doline in Koroške, Pohorje, Kozjak, najmanjše, katerih srednja velikost je bila 106 kvadratnih metrov, pa v Posavju, kjer pa so bila največja pripadajoča zemljišča prodanih hiš, saj je srednja velikost pripadajočega zemljišča znašala dobrih 1.400 kvadratnih metrov. Najmanjša so bila, kot

vedno, pripadajoča zemljišča prodanih hiš na Obali in v Ljubljani, kjer je srednja velikost znašala 360 m² in kjer je tudi največ vrstnih hiš in dvojčkov, ki imajo praviloma manjša pripadajoča zemljišča.

Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Vse od začetka sistematičnega spremljanja cen nepremičnin leta 2007 na geodetski upravi ugotavljamo, da je ponudba zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih (in drugih) stavb izrazito majhna glede na njihov razpoložljiv fond. Razlogi so povezani z neurejenimi področji prostorskega načrtovanja, urejanja komunalne infrastrukture, gradnje in davkov, povezanih z nepremičninami.

Posledica majhne ponudbe zazidljivih zemljišč je tudi razmeroma majhno število realiziranih prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Zaradi majhnih in nereprezentativnih vzorcev³ pa so statistični kazalniki cen zazidljivih zemljišč praviloma neverodostojni in ne odražajo dejanskih tržnih cen. Še posebno to velja za območja, kjer so cene stanovanjskih nepremičnin najvišje (Ljubljana in turistični kraji). Zaradi tega statističnih podatkov o cenah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po analitičnih območjih ne objavljamo.

Na splošno se ravni cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb po naših analitičnih območjih povsem ujemajo z ravnmi cen stanovanjskih nepremičnin.

Pri tem pa zaradi zelo majhne ponudbe, predvsem v Ljubljani, na Obali in v turističnih krajih, v obdobjih prosperitete nepremičninskega trga cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb izrazito porastejo in postanejo razlike v cenah med urbanimi, sub urbanimi in ruralnimi območji še bistveno večje kot pri stanovanjskih nepremičninah.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letih 2021 in 2022 ter umiritvi v letu 2023 se je njihova rast v preteklem letu ponovno nekoliko okrepila.

V letu 2024 so se cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2023 zvišale za 10 odstotkov, kar je 9 odstotnih točk manj kot v rekordnem letu 2022. Cene stanovanjskih hiš so zrasle za 9 odstotkov, kar je enako kot v letu 2023 in 3 odstotne točke manj kot leta 2022. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so se povečale za 17 odstotkov, kar je 9 odstotnih točk več kot leta 2023 in enako kot v rekordnem letu 2022.

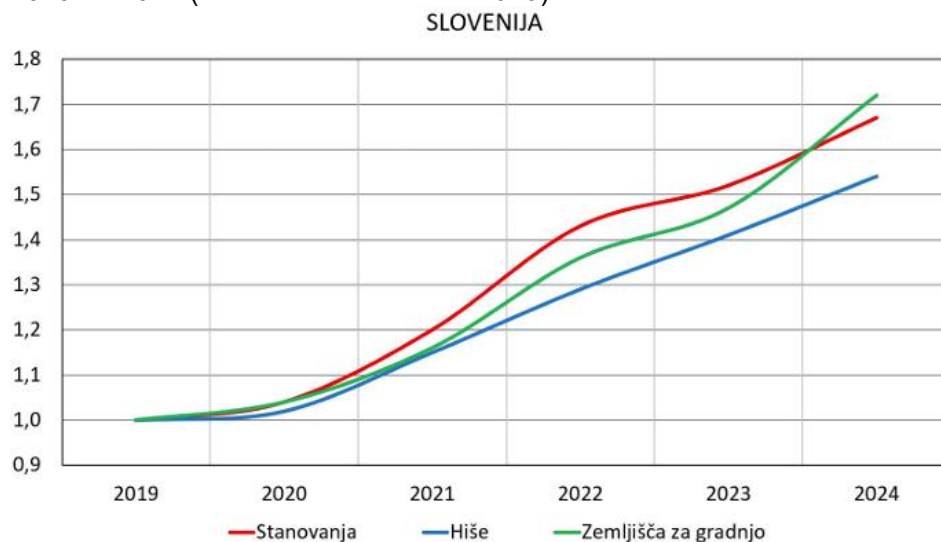
Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019):

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo stavb
2019–2020	4%	2%	4%
2019–2021	20%	15%	16%
2019–2022	43%	29%	36%
2019–2023	52%	41%	47%
2019–2024	67%	54%	72%

Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto):

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo stavb
2019–2020	4%	2%	4%
2020–2021	15%	13%	12%
2021–2022	19%	12%	17%
2022–2023	6%	9%	8%
2023–2024	10%	9%	17%

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, Slovenija, od leta 2019 do 2024 (osnova so cene v letu 2019):



Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Kras po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024:

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO KRAS	30	2.280	2.750	3.040	1978	58
LAO SEŽANA	18	2.300	2.690	3.150	1978	50

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Kras po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024:

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena € (25.percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše m ² (mediana)	Površina zemljišča m ² (mediana)
TAO KRAS	43	124.000	200.000	270.000	1948	152	570
LAO KRAS BREZ VEČJIH KRAJEV	23	113.000	200.000	265.000	1907	169	500
LAO KOZINA, DIVAČA	14	141.000	223.000	293.000	1969	152	700

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kras, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019):

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	5%	4%
2019-2021	19%	12%
2019-2022	32%	27%
2019-2023	47%	42%
2019-2024	59%	38%

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kras, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto):

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	5%	4%
2020-2021	13%	8%
2021-2022	11%	13%
2022-2023	11%	12%
2023-2024	8%	-3%

2.3 Opis okolja in lokacije

Okolje:

Obravnavane nepremičnine se nahajajo v naselju Komen, to je občinsko središče Občine Komen. Občina Komen je del obalno-kraške statistične regije. Meri 103 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 68. mesto.

Statistični podatki za leto 2023 kažejo o tej občini tako sliko:

Sredi leta 2023 je imela občina približno 3.540 prebivalcev (približno 1.790 moških in 1.750 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 142. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 34 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi (105 prebivalcev na km²).

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 -6,2 (v Sloveniji -2,1). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -13,3. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -19,5 (v Sloveniji 3,3).

Povprečna starost občanov je bila 46,9 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (44,1 let).

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 194 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 145). 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 šestih (Črna na Koroškem, Dobrovnik/Dobronak, Grad, Hodoš/Hodos, Jezersko in Mislinja), 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 sta delovala 2 vrtca, obiskovalo pa ju je 122 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 84 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (83 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2023/2024 izobraževalo približno 300 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 130 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 38 študentov in 8 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 38 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 67 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (69 %). Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 19 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 16 % nižja.

Med 1.000 prebivalci občine jih je 717 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 13 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 355 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 23 kg manj kot v celotni Sloveniji. (vir: Statistični urad RS)

Lokacija in soseska:

Mikrolokacija s prikazom položaja obravnavanih zemljišč v naselju (označeni s svetlo modro barvo):

**Soseska:**

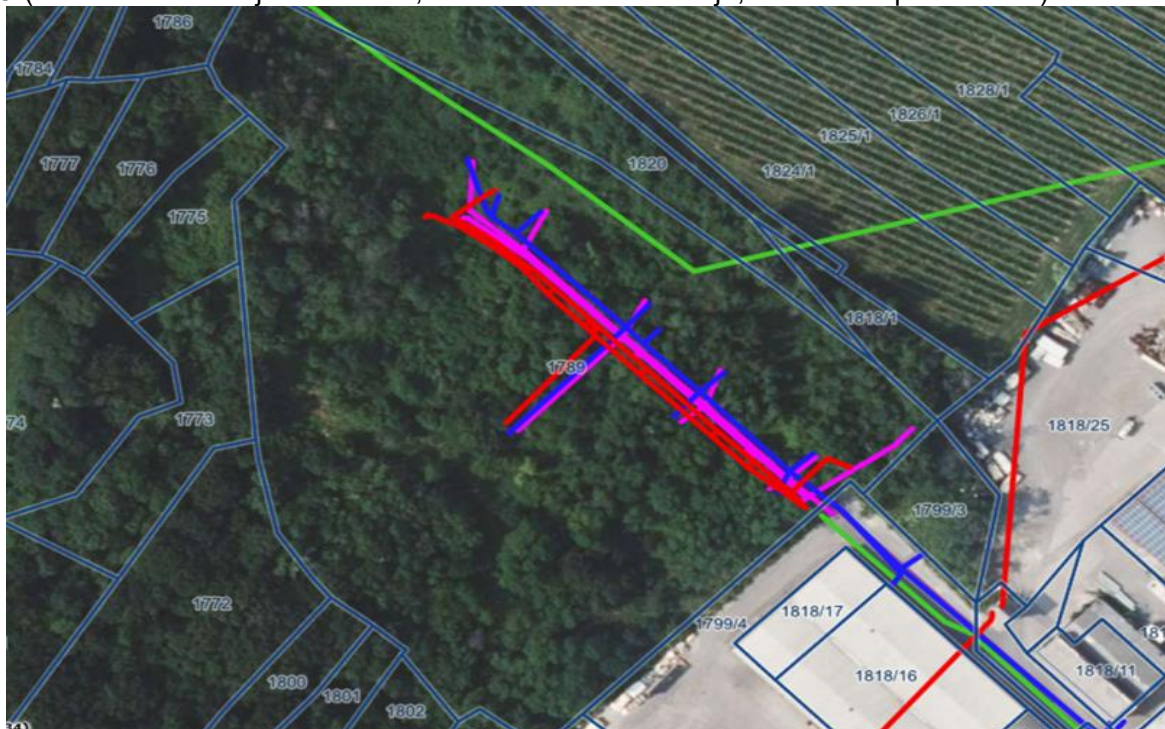
Obravnavana zemljišča se nahajajo na področju obrtne cone Alu Komen II.

Dostop do obravnavanih nepremičnin:

Dostop do obravnavanih zemljišč je po izvedeni parcelaciji možen preko zemljišča s parc. št 1799/10 k.o. Komen, katera je v lasti Občine Komen.

2.4 Opis predmetnih nepremičnin**Komunalna oprema**

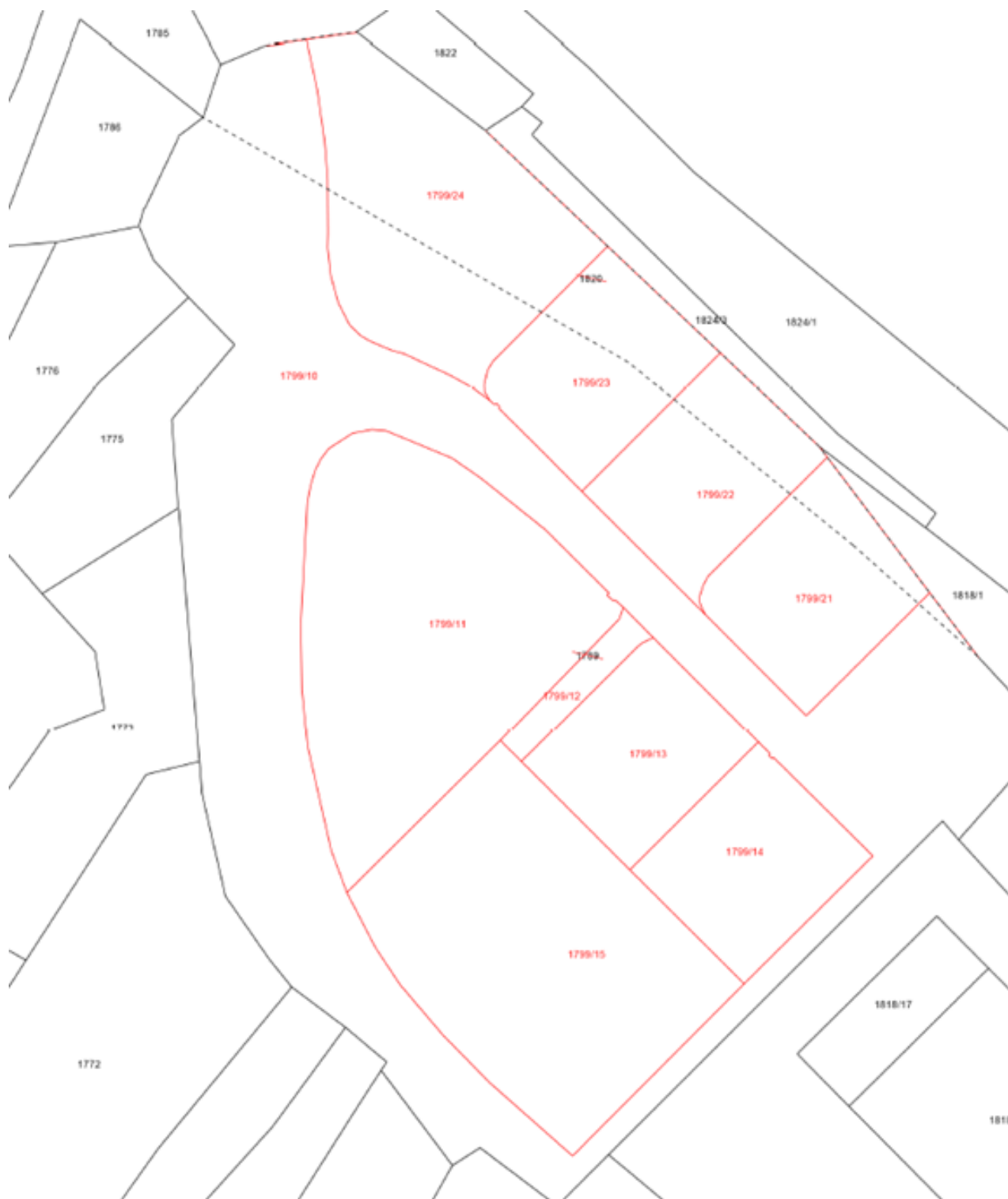
Preko obravnavanih zemljišč potekajo različni komunalni vodi, kot je razvidno iz skice spletne aplikacije PISO (rdeča črta označuje elektrovod, zelena črta komunikacije, modra črta pa vodovod):



Tehnični opis

V tem poročilu so obravnavana zemljišča s parc. št. 1799/11, 1799/12, 1799/13, 1799/14, 1799/15, 1799/21, 1799/22, 1799/23 in 1799/24, vse k.o. 2412 Komen.

Ta zemljišča so nastala s parcelacijo, ki jo je izvedlo podjetje GROMAP d.o.o., prikaz novega stanja zemljišč je razviden iz spodnje skice:



Po tej parcelaciji so iz prvotnih parcel s parc. št. 1789 in 1820, obe k.o. Komen, nastale naslednje parcele in sicer:

Izračun površin pri parcelaciji (po enotah obdelave)

PODATKI PRED SPREMEMBO						
Šifra KO	Parcela	Številka stavbe	Območje služnosti/območje stavbne pravice	Urejena	Način izračuna	Površina (m ²)
2412	1789			-	2	14721
2412	1820			-	1	2107

PODATKI PO SPREMEMBI						
Šifra KO	Parcela	Številka stavbe	Območje služnosti/območje stavbne pravice	Urejena	Način izračuna	Površina (m ²)
2412	1799/10			DA	1	6258
2412	1799/11			DA	1	2410
2412	1799/12			DA	1	158
2412	1799/13			DA	1	763
2412	1799/14			DA	1	802
2412	1799/15			DA	1	2294
2412	1799/21			DA	1	852
2412	1799/22			DA	1	814
2412	1799/23			DA	1	817
2412	1799/24			DA	1	1639

V naravi so to zemljišča za katere je bila v letu 2024 izvedena komunalna ureditev, s katero je vsaka od teh parcel pridobila vso potrebno komunalno opremo z asfaltirano dostopno potjo ter komunalne priključke do parcelnih mej. Na teh zemljiščih je bila urejena osnovno ureditev – to je počiščenje grmovja in ostalega zelenja ter odstranjen površinski sloj zemljine. Obravnavana zemljišča so v celoti nepozidana zemljišča.

Po namenski rabi obravnavana zemljišča ležijo na področju obrtne cone z namensko rabo IG:



Iz veljavnega OPN-ja Občine Komen (101. člen) izhaja, da za obravnavana zemljišča veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji (področje IG):

Namenska raba	I - območja proizvodnih dejavnosti	
Podrobna namenska raba	IG gospodarske cone, ki so namenjena obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim	IK površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo, namenjenimi za intenzivno pridelavo rastlin ali reja živali
Osnovna dejavnost	obrtne, skladiščne, prometne, trgovske, poslovne, industrijske	kmetijska proizvodnja, pridelava rastlin, reja živali
Spremljajoče dejavnosti	gostinstvo druge dejavnosti, ki služijo tem območjem	skladiščenje gostinstvo in turizem trgovina druge dejavnosti, ki služijo tem območjem
Prepovedane dejavnosti	bivanje	bivanje
Dovoljene vrste zahtevnih in manj zahtevnih objektov	industrijske stavbe in skladišča stavbe za promet in stavbe za izvajanje telekomunikacij trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti poslovne in upravne stavbe dostopno komunikacijsko omrežje (bazne postaje in podobno) energetski objekti – le fotovoltaični sistemi odlagališča odpadkov – samo zbirna mesta za komunalne odpadke ceste (vključno s priključki, trgi, pešpotmi, kolesarskimi potmi, parkirišča in podobno) podporni zidovi, škarpe in podobno zbirni center za odpadke	nestanovanjske kmetijske stavbe ceste (vključno s priključki, trgi, pešpotmi, kolesarskimi potmi, parkirišča in podobno) podporni zidovi, škarpe in podobno energetski objekti – le fotovoltaični sistemi kot del strehe ali fasade obstoječih objektov

Merila in pogoji glede velikosti objektov		
Zelene površine	FZP: 0.20	FZP: 0.20
Faktor zazidanosti	FZ: 0.7	FZ: 0.5
Višina	/	Za objekte, ki so umeščeni izven naselja, - 10m (omejitev ne velja za dele stavb, ki so zaradi funkcionalnih zahtev izrazito višji, kot dimniki, silosi,...)
Merila in pogoji za oblikovanje		
Umestitev na parcelo objekta	Poslovno upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti naj se organizirajo predvsem ob najpomembnejših javnih prostorih, druge industrijske stavbe pa v notranjosti kompleksov. Na robovih con je potrebno zagotoviti vegetacijski pas, ki naj zmanjša vizualno izpostavljenost grajenih struktur. Enostavne in nezahtevne stavbe naj se ne umeščajo ob najpomembnejše javne prostore.	
Fasade	Fasade naj bodo enostavno členjene in sodobno oblikovane. Fasade stavb, ki mejijo na javni prostor, naj bodo oblikovane kot glavne in mestotvorne fasade, z njihovim oblikovanjem naj se zagotavljajo kakovostni ambienti.	
Strehe	Dovoljene so strehe vseh vrst. Kritina ne sme biti bleščača. Strehe objektov s tlorisno površino večjo od 2000 m ² naj se dodatno funkcionalno izrabijo (sončne elektrarne, parkirišča, zelena streha,...). Izjema so strehe, ki so zaradi tehnološkega procesa oblikovane tako, da dodatna funkcionalna izraba ni mogoča.	Oblikovanje streh skladno z določili za SK.
Drugi pogoji		
Pri urejanju območij proizvodnih dejavnosti mora investitor poskrbeti, da v okoliških stanovanjskih naseljih in zavarovanih območjih stopnja hrupa ni presežena. Na obrobje con naj se umešča najmanj hrupne dejavnosti. Pri obratovanju objektov, ki so vir neprijetnih vonjav v okolje, je potrebno upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisij. Hleve za gojenje živali je treba opremiti tako, da bodo izpusti iz prezračevalnih naprav hleva urejeni preko streh, da se doseže čim večje razredčenje onesnaženega zraka. Lokacijo gnojišč je treba predvideti v čim večji oddaljenosti od sosednjih objektov oziroma tako, da je med sosednjimi objekti in gnojiščem hlev.		

Fotografije obravnavanih zemljišč z dostopi:





2.5 OCENJEVANJE VREDNOSTI PO POSAMEZNIH POSTOPKIH

2.5.1 NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Ta način upošteva prodajo podobnega ali nadomestnega premoženja in ustrezne podatke o trgu ter s postopki primerjanja ugotavlja oceno vrednosti. Na splošno pa se premoženje, ki se ocenjuje (premoženje, ki je predmet ocenjevanja vrednosti), primerja s prodajo podobnega premoženja, ki je bila opravljena na trgu.

Način tržnih primerjav je osnovan na primerjavi predmetne nepremičnine s primerljivimi prodanimi nepremičninami. Običajno se primerljive nepremičnine po svojih značilnostih razlikujejo od predmetne nepremičnine, pa tudi poslovni dogodek (prodaja) se lahko razlikuje od predpostavljenega pri oceni tržne vrednosti. Te razlike v značilnostih predmetne in primerljivih nepremičnin postanejo sestavine primerjave. Cene primerljivih nepremičnin se prilagodi značilnostim predmetne nepremičnine in (predvidenega) poslovnega dogodka. Prilagojene cene primerljivih nepremičnin indicirajo tržno vrednost lastninske pravice do predmetne nepremičnine.

Sestavine (elementi) primerjave določajo značilnosti nepremičnine, ki povzročajo razlike v cenah in vplivajo na vrednost.

Za osnovne sestavine primerjave veljajo:

- prenesene nepremičninske pravice v transakciji (prodaji)
- pogoji financiranja (če financiranje obstaja in vpliva na oceno vrednosti)
- prodajni pogoji, izdatki takoj po nakupu
- tržni pogoji (zaradi časovnih razlik)
- lokacija
- fizične značilnosti (velikost, kakovost gradnje, fizično stanje)
- gospodarske značilnosti, uporabnost

Odstotne prilagoditve so lahko medsebojno neodvisne ali kumulativne. Pri medsebojno neodvisnih prilagoditvah se posamezne odstotke seštevajo ali odštevajo, pri kumulativnih prilagoditvah pa se medsebojno množi ustrezne koeficiente.

Izbor in predstavitev primerljivih nepremičnin

Pregledal sem primerljive prodaje na področju občine Komen in sicer v času od 1.1.2023 dalje. V izbor sem upošteval naslednje primerljive prodaje:

ID posla	Vrsta posla	Pogod. cena	Površ. parcele	cena EUR/m ²	Datum pogodbe	KO	Parc. št.	Vrsta zemljišča
735.431	ProTrg	41.650	833	50,00	8.03.2023	KOMEN	2111/193	GradStavKomOpr
743.838	ProTrg	47.000	784	59,95	18.05.2023	HRUŠEVICA	305/1, 305/2	GradStavDelKom
746.656	ProTrg	77.000	1165	66,09	23.05.2023	KOMEN	2491/4	GradStavKomOpr
808.841	ProTrg	57.000	1576	36,17	8.12.2023	KOMEN	1249, 1245/7	GradStavDelKom
830.867	ProTrg	30.000	669	44,84	18.07.2024	KOMEN	2111/158	GradStavDelKom
834.849	ProTrg	50.000	968	51,65	13.09.2024	KOMEN	2111/118	GradStavDelKom
883.510	ProTrg	21.013	500	42,03	7.10.2024	SVETO	1367, 1366/1	GradStavDelKom
887.878	ProTrg	57.000	1576	36,17	8.12.2023	KOMEN	1249, 1245/7	GradStavDelKom
898.464	ProTrg	120.000	2697	44,49	10.01.2025	HRUŠEVICA	197/3, 197/2	GradStavDelKom
902.809	ProTrg	125.000	2994	41,75	28.02.2025	KOBDILJ	610, 611/27, 611/26	GradStavDelKom
903.322	ProTrg	112.560	1608	70,00	13.03.2025	KOBDILJ	611/41	GradStavDelKom
904.787	ProTrg	73.903	1055	70,05	24.03.2025	KOBDILJ	622/9	GradStavDelKom
908.105	ProTrg	47.500	474	100,21	2.04.2025	KOMEN	2111/152	GradStavKomOpr
909.455	ProTrg	28.000	424	66,04	13.05.2025	ŠKRBINA	*74, 1228/3	GradStavDelKom
960.263	ProTrg	30.375	675	45,00	4.07.2025	KOMEN	1936/1	GradStavDelKom

MEDIANA

50,00 EUR/m²

Izmed teh sem izbral naslednje primerljive prodaje v zadnjih dveh letih, za katere menim, da so najbolj primerljive predmetni in sicer:

ID posla	Vrsta posla	Pogod. cena	Površ. parc.	cena EUR/m2	Datum pogodbe	KO	Parc. št.	Vrsta zemlj.
746.656	ProTrg	77.000	1.026	75,05	23.05.2023	KOMEN	2491/4	GradStavKomOpr
830.867	ProTrg	30.000	669	44,84	18.07.2024	KOMEN	2111/158	GradStavDelKom
834.849	ProTrg	50.000	968	51,65	13.09.2024	KOMEN	2111/118	GradStavDelKom
887.878	ProTrg	57.000	1.576	36,17	8.12.2023	KOMEN	1249,1245/7	GradStavDelKom
908.105	ProTrg	47.500	474	100,21	2.04.2025	KOMEN	2111/152	GradStavKomOpr
960.263	ProTrg	30.375	675	45,00	4.07.2025	KOMEN	1936/1	GradStavKomOpr

Prilagoditev cen zaradi razlik v značilnostih

Sestavine kjer razlike ne obstajajo, niso opažene in nimajo opaznega vpliva na cene oziroma vrednost in zaradi katerih prilagoditve cen primerljivih zemljišč niso opravljene.

Sestavine za katere so pri primerljivih zemljiščih opravljene prilagoditve cen so čas prodaje, velikost in namenska raba.

Časovne razlike: so upoštevane, saj so primerljive prodaje izvedene v zadnjih dveh letih, za to obdobje je zabeležen porast prodajnih cen in sicer so se po podatkih GURS-a v letu 2023 cene zvišale za 8%, v letu 2024 upoštevam zvišanje cen še za 17%, v letu 2025 pa upoštevam nadaljevanje dviga cen za 4%.

Prilagoditve cen na enoto zaradi razlik v velikosti: Običajni tržni podatki kažejo, da je vrednost na enoto obratno sorazmerna z velikostjo. V tej analizi je upoštevano razmerje vrednosti glede na posamezno enoto.

Lokacija: Primerljive nepremičnine se od predmetne po lokacijah ne razlikujejo, saj so vse primerljive prodaje opravljene v k.o. Komen, zato niso opravljene prilagoditve glede lokacije.

Namenska raba: Ker je namenska raba obravnavanega zemljišča bistveno drugačna od uporabljenih primerljivih prodaj, je kot pomemben element upoštevana prilagoditev glede namenske rabe.

Po priporočilih SICGRAS (Združenje sodnih cenilcev in izvedencev za gradbeno stroko) znaša prilagoditev glede namenske rabe za podobne primere, od -20 do -40%. V nadaljevanju upoštevam prilagoditev za -20%.

Mreža prilagoditev

	enote	predme.	1	2	3	4	5	6
k.o.		Komen	Komen	Komen	Komen	Komen	Komen	Komen
čas prodaje		sept. 2025	maj 2023	julij 2024	septem. 2024	decem. 2023	april 2025	julij 2025
površina	m2	852	1.026	669	968	1.576	474	675
cena/enoto	EUR/m2	?	75,05	44,84	51,65	36,17	100,21	45,00
PRILAGODITVE								
vpliv časa prodaje	+-%		+25,6%	+11,1%	+8,2%	+21,0%	0%	0%
vpliv velikosti	+-%		+1,7%	-1,8%	+1,2%	+7,2%	-3,8%	-1,2%
namenska raba	+-%		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
prilagoditve skupaj	+-%		+7,3%	-7,7%	-10,6%	+8,2%	-23,8%	-21,2%
prilagoditev	EUR/m2		+5,48	-3,45	-5,47	+2,96	-23,85	-9,54
prilagojene cene/enoto	EUR/m2		80,53	41,38	46,17	39,14	76,36	35,46

Povprečje primerljivih prodaj nam poda indikacijsko ceno zemljišča, ki znaša 53,17 EUR/m2. Glede na to, da je na obravnavanih zemljiščih potrebno opraviti še zahtevna zemeljska dela s katerimi bo višina trenutnega terena znižana na višino nivelete dostopnih cest, upoštevam odbitek v višini 10,00 EUR/m2. Tako znaša indikacijska cena zemljišča 43,17 EUR/m2, kar je upoštevano kot indikacijska vrednost po metodi tržnih primerjav.

Z upoštevanjem prilagoditev glede na površino posameznih parcel, je v nadaljevanju podana ocena za posamezno obravnavano zemljišče.

Ocenjena indikacijska vrednost obravnavanih zemljišč, po načinu tržnih primerjav tako znaša:

parc. št.	površina	cena EUR/m ²	prilagoditev za površino	cena EUR/m ²	skupna ocena vrednosti	zaokrožena ocena vrednosti
1799/11	2410	43,17	-15,60%	36,44	87.809,51 €	87.800 €
1799/12	158	43,17	6,90%	46,15	7.291,50 €	7.300 €
1799/13	763	43,17	-0,90%	42,78	32.642,26 €	32.600 €
1799/14	802	43,17	0,00%	43,17	34.622,34 €	34.600 €
1799/15	2294	43,17	-14,40%	36,95	84.771,37 €	84.800 €
1799/21	852	43,17	0,00%	43,17	36.780,84 €	36.800 €
1799/22	814	43,17	0%	43,17	35.140,38 €	35.100 €
1799/23	817	43,17	0%	43,17	35.269,89 €	35.300 €
1799/24	1639	43,17	-7,90%	39,72	65.095,18 €	65.100 €

SKUPAJ

419.423 €

419.400 €



Bojan Žvanut, dipl.inž.grad.

3.0 IZJAVA NAROČNIKA

Izjavljam, da so vsi podatki, ki se tičejo predmetne posesti in vplivajo na vrednost lastninske pravice, posredovani ocenjevalcu, popolni, točni in zbrani po najboljših močeh.

Odgovorna oseba naročnika:

4.0 LITERATURA IN PRILOGE

Literatura:

1. Poslovnofinančni standard številka 2 (U.I. RS 56/01)
2. Stvarnopravni zakonik (SPZ)
3. Obligacijski zakonik (OZ-UPB1)
4. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV)
5. Zakon o graditvi objektov (ZGO-1C)
6. Hiearhija ocenjevanja vrednosti (U.I. RS št. 106/2010))
7. Sprememba hierarhije ocenjevanja vrednosti z dne 27.11.2012;
8. Sprememba hierarhije ocenjevanja vrednosti (Uradni list RS št. 2/2015, 9.1.2015;
9. Slovensko poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (št. 8/2018, z dne 4.7.2018)

Priloga:

1. Elaborat parcelacije GROMAP d.o.o.