

POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI NEPREMIČNIN



PREDMETNA POSEST

**Nepremičnini s parc. št. 1799/23 in 1799/24, obe
k.o. 2412 Komen**

NAROČNIK

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen

DATUM VELJAVNOSTI POROČILA 11.10. 2026

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	9
2.3 Opis okolja in lokacije	16
2.4 Opis predmetnih nepremičnin	17
2.5 Ocenjevanje vrednosti po posameznih postopkih	20
2.5.1 Način tržnih primerjav	20
3.0 IZJAVA NAROČNIKA	23
4.0 LITERATURA IN PRILOGE	23

Spremno pismo naročniku

Zadeva: Ocena tržne vrednosti nepremičnin s parc št. 1799/23 in 1799/24, obe k.o. 2412 Komen

Na osnovi vašega naročila z dne 8.10. 2026, sem si dne 11.10. 2026 ogledal obravnavani nepremičnini 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 sta obravnavani zemljišči s parc. št. 1799/23 in 1799/24 obe k.o. 2412 Komen.

Po podatkih GURS-a obsegata obravnavani zemljišči naslednji površini:

- s parc. št. 1799/23 k.o. 2412 Komen, obsega površino 817 m².

- s parc. št. 1799/24 k.o. 2412 Komen, pa obsega površino 1.639 m².

V naravi sta to zemljišči za katere je bila v letu 2024 izvedena komunalna ureditev, s katero je vsaka pridobila vso potrebno komunalno opremo z asfaltirano dostopno potjo ter komunalne priključke do parcelnih mej. Na obeh zemljiščih je bila urejena osnovno ureditev – to je počiščenje grmovja in ostalega zelenja ter odstranjen površinski sloj zemljine. Obravnavani zemljišči sta v celoti nepozidani zemljišči. Obstoječi teren teh dveh zemljišč je od nivelete dostopne asfaltirane poti višji za približno 2 do 3 metre. To pomeni, da bo potrebno odstraniti približno 2 do 3 metre raščenega terena, da bo možen dostop iz dostopne ceste do obravnavanih zemljišč.

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

Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 11. 10. 2026 – 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 (m ²)	zaokrožena ocena vrednosti
Komen	1799/23	817	34.500 €
Komen	1799/24	1.639	63.600 €

SKUPAJ

98.100 €



Bojan Žvanut, dipl.inž.grad.

Komen, 12.10. 2026

1.0 OBSEG DELA

1.1 Uvod

Z naročilom z dne 8.10. 2026, mi je podana naloga za izdelavo neodvisnega cenitvenega poročila za cenitev nepremičnin s parc. št. 1799/23 in 1799/24, obe 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. 1799/23 in 1799/24, vse k.o. 2412 Komen.

e.) Valuta ocenjevanja vrednosti: Ocene vrednosti so podane v valuti EUR, z datumom ogleda – to je 11.10. 2026.

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 11.10. 2026.

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

Za pripravo poročila sem si predmetne nepremičnine ogledal dne 11.10. 2026 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 premična 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 11.10.2026, 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 obeh obravnavanih nepremičnin s parc. št. 1799/23 in 1799/24, obe k.o. 2412 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 11.10.2026, 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. 1799/23 in 1799/24, obe 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 izločeni 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 5/2026)

Kazalniki gospodarskega razpoloženja v evrskem območju, ki so se junija ob začasni umiritvi geopolitičnih napetosti na Bližnjem vzhodu nekoliko izboljšali, so v povprečju drugega četrletja nakazovali rahlo krčenje aktivnosti. Vrednost sestavljenega kazalnika vodij nabave PMI se je junija po dveh mesecih krčenja povečala na 50 (meja, ki ločuje rast od krčenja aktivnosti). K izboljšanju sta prispevala kazalnika tako za storitvene kot za predelovalne dejavnosti. Tudi kazalnik gospodarske klime (ESI) se je junija zvišal, a je bil v povprečju drugega četrletja precej nižji kot v prvem. Prav tako sta se junija izboljšala kazalnika Ifo in ZEW, ki merita razpoloženje v nemškem gospodarstvu, v povprečju drugega četrletja pa sta bila nižja kot četrletje prej. Stagnacija industrijske proizvodnje v Nemčiji je eden od dejavnikov, ki zavira rast v državah Srednje, Vzhodne in Jugovzhodne Evrope. Njihova gospodarska rast po julijski napovedi inštituta WIIW za letošnje in prihodnje leto sicer kaže precejšnjo odpornost kljub zaostrenim geopolitičnim razmeram in višji inflaciji. Vnovična zaostritev konflikta na Bližnjem vzhodu ostaja največje tveganje za uresničitev napovedi. Po junijskem znižanju so se cene nafte Brent in zemeljskega plina na evropskem trgu sredi julija tako ponovno močno zvišale. Cena nafte se je približala 85 USD/sod, zemeljskega plina pa 55 EUR/MWh.

Gospodarska gibanja v Sloveniji so aprila in maja kljub ohranjanju negotovosti ostala razmeroma ugodna, razpoloženje v gospodarstvu se je junija nadalje izboljšalo. Realni izvoz in uvoz blaga, ki sta se maja (po krepitvi v začetku leta) mesečno zmanjšala predvsem pod vplivom manjše blagovne menjave z naftnimi derivati, sta bila v prvih petih mesecih medletno večja. K rasti izvoza so največ prispevali farmacevtski izdelki, cestna vozila, kovine in kovinski izdelki ter električni stroji in naprave. Večina naštetih proizvodov je skupaj z nekaterimi energetsko intenzivnimi proizvodi v prvem četrletju medletno povečala slovenski tržni delež na trgu EU, ki je bil v povprečju večji za 2,8 %. Tudi cenovna konkurenčnost slovenskega gospodarstva se je v prvi polovici leta nekoliko izboljšala, poslabševanje stroškovne konkurenčnosti pa se je od sredine lanskega leta upočasnilo. Proizvodnja predelovalnih dejavnosti, ki se je maja nadalje tekoče povečala, je bila v večini panog v prvih petih mesecih medletno večja. Z zagonom serijske proizvodnje novega osebnega vozila je bila večja tudi proizvodnja vozil in plovil, ki se je v zadnjih štirih letih pretežno krčila. Za lanskimi ravni pa sta zaostali predvsem proizvodnja električnih naprav in energetsko intenzivna kemijska industrija. Vrednost gradbenih del se od začetka leta pod vplivom gradnje inženirskih objektov krepi in je v prvih petih mesecih precej presegla raven iz enakega obdobja lani. Nad lansko ravno sta bila v prvih štirih mesecih tudi realni prihodek

trgovinskih panog in skupni realni prihodek tržnih storitev. Tudi potrošnja gospodinjstev po razpoložljivih podatkih za drugo četrtletje nadalje raste in jo še naprej spodbujajo predvsem večji nakupi avtomobilov. Vrednost kazalnika gospodarske klime, ki je po začetku vojne na Bližnjem vzhodu zanihala navzdol, se je junija znova izboljšala in presegla dolgoletno povprečje.

Število delovno aktivnih oseb je tudi maja ostalo skoraj nespremenjeno, število brezposelnih se je junija nadalje malenkost znižalo (oboje desez.); medletna rast plač je aprila ostala relativno visoka. Ob medletno podobnem številu delovno aktivnih so med dejavnostmi precejšnje razlike: največji medletni upad beležijo druge raznovrstne poslovne dejavnosti, trgovina in predelovalne dejavnosti; v dejavnostih javnih storitev, zlasti v zdravstvu in socialnem varstvu, pa je njihovo število večje. Konec junija je bilo brezposelnih 42.245 oseb (orig.) oz. 0,4 % manj kot pred letom. Medletni upad dolgotrajno brezposelnih in brezposelnih, starejših od 50 let, se je nadaljeval. Število brezposelnih mladih (15–29 let) že od oktobra 2024 medletno raste, a se medletna rast od začetka leta postopoma umirja; brezposelnih mladih je bilo junija 8.621. Medletna nominalna rast povprečne bruto plače je aprila ostala razmeroma visoka (6,9 %). V zasebnem sektorju (6,9 %) je bila rast v prvih štirih mesecih najvišja v dejavnostih z visokim deležem prejemnikov minimalne plače (gradbeništvo, nastanitvena dejavnost in gostinstvo ter druge raznovrstne poslovne dejavnosti). V javnem sektorju (6,6 %) pa je rast predvsem odraz izvajanja plačne reforme.

Cene življenjskih potrebščin so se junija mesečno povišale za 0,8 %; medletna rast je ostala 3,6-odstotna. K mesečni rasti je pomembno prispevala močna sezonska podražitev počitnic v paketu, ki je pospešila medletno rast cen storitev in povečala njihov prispevek k inflaciji za 0,4 o. t. (na 1,7 o. t.). K medletni inflaciji sta še naprej pomembno prispevali skupini, ki vključujeta cene energentov (stanovanje, voda, električna energija, plin in druga goriva; prevoz – skupaj 2 o. t.). Prispevek cen ostalega blaga k medletni inflaciji je ostal skromen. Medletna rast cen v skupini hrana in brezalkoholne pijače (0,5 %) je bila najnižja v zadnjih dveh letih. Cene poltrajnega in trajnega blaga pa so bile medletno nižje.

Primanjkljaj konsolidirane bilance javnega financiranja je bil v prvih petih mesecih letos (930,6 mio EUR) večji kot v enakem obdobju lani (632 mio EUR). Prihodki (11,8 %) so se v prvih petih mesecih povečali bolj kot pred letom (4,5 %), okrepila se je tudi rast odhodkov (13,7 %; 9,5 % v letu 2025). K višji rasti prihodkov so prispevali povečani socialni prispevki (predvsem iz prispevka za dolgotrajno oskrbo), davčni prihodki (predvsem od davka od dohodkov pravnih oseb in davka na dodano vrednost) ter prejeta sredstva EU (predvsem za izvajanje Načrta za okrevanje in odpornost). K rasti odhodkov so največ prispevala sredstva za plače zaposlenim zaradi izvajanja plačne reforme in transferji: povečanje transferjev posameznikom in gospodinjstvom je izhajalo predvsem iz rasti izdatkov za pokojnine, zakonsko povišanih nadomestil za brezposelnost ter izdatkov za osebno asistenco. V primerjavi z letom prej je bila razmeroma visoka tudi rast izdatkov za blago in storitve, investicije ter rezerve.

2.2 Analiza okolja

Trg nepremičnin v Sloveniji (vir: GURS letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2025).

Nepremičninski trg v letu 2025

Na slovenskem nepremičninskem trgu se je v letu 2025 po treh letih upadanja števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin število transakcij ponovno povečalo. K izrazitemu povečanju števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin v lanskem letu je prispevalo predvsem nižanje obrestnih mer in posledično povečevanje obsega stanovanjskih kreditov. Ob visoki stopnji zaposlenosti, realni rasti plač in ob vztrajajočem presežnem povpraševanju po stanovanjih so ti dejavniki spodbudili večjo aktivnost kupcev in investorjev. Kljub temu se je ob nadaljnji rasti cen dostopnost stanovanj za pretežni del prebivalstva še naprej zmanjševala. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države v primerjavi z letom 2024 povečalo za 25 do 30 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš pa za 20 do 25 odstotkov. V primerjavi z letom 2021, ko je po epidemiji število transakcij pri nas doseglo vrh, je bilo lani število kupoprodaj stanovanj sicer še vedno manjše za približno 20 odstotkov, hiš pa za približno 15 odstotkov. Po velikem upadu prodaj zazidljivih zemljišč od leta 2021 naprej se je lani obseg trgovanja občutno povečal tudi z njimi. Število transakcij se je v primerjavi z letom prej povečalo za okoli 15 odstotkov, skupna prodana površina pa za več kot 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2021 sta bila število prodaj zazidljivih zemljišč in njihova skupna prodana površina manjša za okoli tretjino. V letu 2025 se je rast cen stanovanjskih nepremičnin, ki smo ji priča od obrata cen leta 2015, nadaljevala. Na ravni države so v preteklem letu cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 11 odstotkov, hiš pa za 10 odstotkov. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so po intenzivni rasti

v zadnjih letih zrasle le za 2 odstotka. V obdobju eksplozije cen od leta 2021 dalje so cene stanovanj zrasle že za 77 odstotkov, cene hiš za 65 odstotkov, zemljišč za stanovanjsko gradnjo pa za 69 odstotkov. Cene stanovanj in hiš so praktično povsod po državi ponovno dosegle nove rekordne vrednosti. Srednja cena rabljenega stanovanja je na ravni države prvič prebila mejo 3.000 €/m², v Ljubljani, kjer je najvišja, pa mejo 5.000 €/m². V letu 2026 so ob povečani geopolitični negotovosti ter morebitnih nadaljnjih zaostritvah razmer na Bližnjem vzhodu za zdaj zelo verjetni globalna nadaljnja rast cen energentov, okrepitev inflacijskih pritiskov in ponovna rast ključnih obrestnih mer. To bi lahko vplivalo tudi na aktivnost slovenskega nepremičninskega trga oziroma na ponovno zmanjšanje števila transakcij in vsaj umiritev rasti cen stanovanjskih nepremičnin. Razen v primeru hujše globalne gospodarske krize, ki pa glede na trenutne razmere v svetu ni izključena, opaznega znižanja cen nepremičnin pri nas ni pričakovati.

Stanovanjske nepremičnine

Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2025 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 9500 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5900 stanovanjskih hiš. Po naši oceni se je v letu 2025 število prodaj stanovanj na ravni države v primerjavi z letom 2024 povečalo za 25 do 30 odstotkov, glede na leto 2023 pa za dobrih 5 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo manjše za okoli 10 odstotkov, v primerjavi z letom 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, pa za okoli 20 odstotkov. Število prodaj stanovanjskih hiš se je v primerjavi z letom 2024 povečalo za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2023 pa, podobno kot pri stanovanjih, za dobrih 5 odstotkov. Glede na leto 2022 je bilo število prodaj hiš manjše za približno 15 odstotkov, glede na leto 2021 pa, tako kot pri stanovanjih, za okoli 20 odstotkov.

Poslovne nepremičnine

Ocenjujemo, da je bilo lani na ravni države sklenjenih okoli 900 kupoprodajnih poslov za pisarne in okoli 600 za lokale. Po naši oceni je število prodaj pisarn v preteklem letu v primerjavi z letoma 2024 in 2023 ostalo na približno enaki ravni. Pri lokalih je bilo v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 število prodaj večje za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2023 pa manjše za 5 do 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2022 je bilo število prodaj pisarn manjše za približno petino, število prodaj lokalov pa za približno 30 odstotkov. Glede na leto 2021 je bilo število prodaj obeh vrst nepremičnin manjše za približno tretjino.

Parkirni prostori

Lani je bilo po naši oceni prodanih okoli 2500 različnih vrst garaž in nekaj manj kot 1400 parkirnih prostorov v skupnih garažah. Število prodaj garaž se je v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 povečalo za približno 30 odstotkov, glede na leto 2023 za 20 do 25 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za približno 10 odstotkov, medtem ko je bilo glede na leto 2021 še vedno manjše za približno 5 odstotkov. Le pri parkirnih prostorih v garažah se je trend zmanjševanja števila prodaj od leta 2021 nadaljeval, saj je bilo število prodaj v letu 2025 v primerjavi z letom 2024 manjše za približno 5 odstotkov. Glede na leto 2023 je bilo manjše za približno 50 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 za približno 30 odstotkov, glede na leto 2021 pa za približno 45 odstotkov.

Dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin

Dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin se je po treh letih upadanja v letu 2025 znova občutno povečala. V preteklem letu je bilo prodanih 2,4 odstotka fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah in 1 odstotek fonda stanovanjskih hiš. Leto prej je ta delež znašal 1,8 odstotka stanovanj in 0,8 odstotka hiš, medtem ko je bilo v letu 2023 prodanih 2,2 odstotka stanovanj in 1 odstotek hiš.

Glede na delež prodaj v primerjavi s fondom je bil med tržnimi analitičnimi območji s fondom nad 10.000 stanovanj najbolj dejaven trg v Celju, kjer je bilo prodanih 3,1 odstotka fonda, ter na območju Severne okolice Ljubljane, kjer je bilo prodanih 3,0 odstotka fonda. Sledili sta območji Koroške, Pohorja in Kozjaka ter Maribora, kjer je bilo prodanih okoli 2,6 odstotka fonda. Na ravni slovenskega povprečja (2,4 odstotka) je bila aktivnost trga stanovanj na Gorenjskem območju ter v Kranju z okolico, tik pod povprečjem pa na Obali (2,1 odstotka) in v Ljubljani (2,0 odstotka). Najmanj dejavnosti je bilo zaznati v Zasavju, kjer je trg stanovanj tradicionalno najmanj aktiven (1,8 odstotka).

Pri hišah, kjer je razpršenost fonda zunaj največjih urbanih središč bistveno večja kot pri stanovanjih, je bila dejavnost trga lani največja na območju Slovenske Istre brez obale, kjer je bilo prodanega skoraj 1,7 odstotka fonda hiš. Sledila sta Maribor z 1,4 odstotka in Celje z 1,3 odstotka prodanega fonda hiš. Ljubljana je bila z dobrim odstotkom tik nad slovenskim povprečjem, medtem ko je bila v drugih največjih mestih aktivnost trga podpovprečna. V Kranju z okolico ter na območju Obale oziroma Kopra se je prodalo 0,7 odstotka fonda hiš, kar je bilo najmanj med vsemi območji.

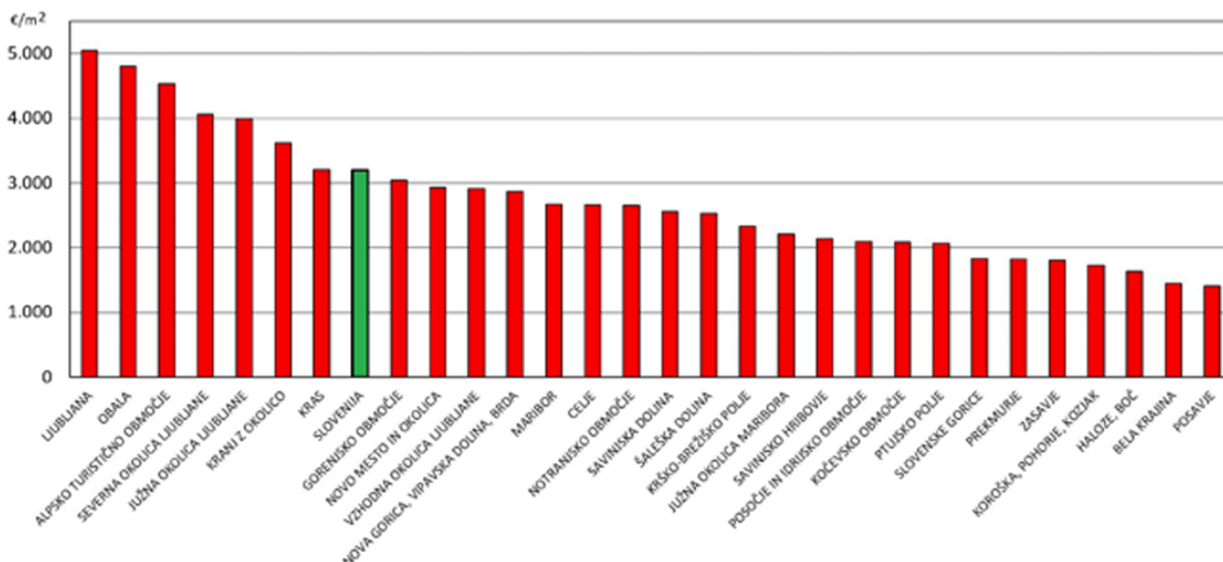
Tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

V primerjavi z letom prej se je lani razlika v cenah stanovanjskih nepremičnin med območji z najvišjimi cenami (Ljubljana, gorenjski in obalni turistični kraji) ter pretežno ruralnimi območji z najnižjimi cenami (Haloze–Boč, Bela krajina, Posavje) nekoliko povečala. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bile tako v letu 2025 v Ljubljani v povprečju 3,6-krat višje kot v Posavju, cene stanovanjskih hiš pa 6,1-krat višje kot na območju Haloze–Boč. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so bile v Ljubljani v povprečju več kot 32-krat višje kot v Prekmurju, kjer so praviloma najnižje.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

V letu 2025 smo bili priča nadaljnji rasti cen stanovanj, saj se je srednja cena stanovanja na ravni države (3.200 €/m²) v primerjavi z letom 2024 zvišala za 280 evrov na kvadratni meter in tako prvič presegla mejo 3.000 €/m².

Srednja cena kvadratnega metra stanovanja (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2025:



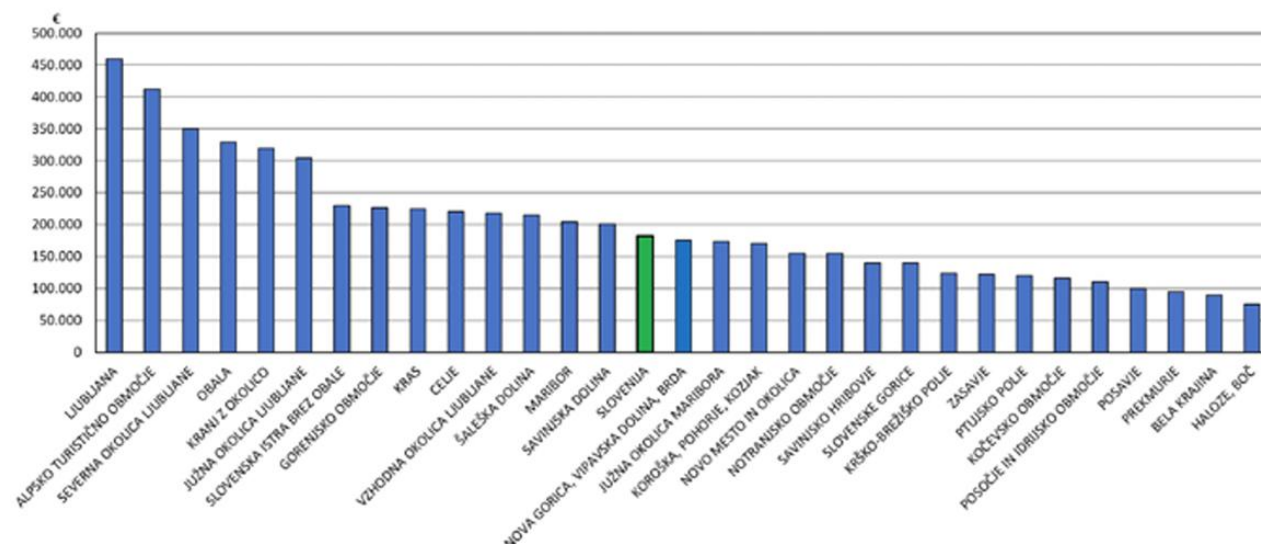
Primat najvišjih cen stanovanj je v letu 2025 ohranila Ljubljana. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2024 zvišala za 540 evrov na kvadratni meter in prvič presegla mejo 5.000 €/m². Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na območju Obale (ki vključuje Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran), kjer je srednja cena stanovanja lani znašala 4.810 €/m² in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 490 evrov na kvadratni meter, ter na Alpskem turističnem območju (ki vključuje Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je srednja cena prodanih stanovanj znašala 4.530 €/m². Na tem območju se je v primerjavi z letom 2024 zvišala za rekordnih 710 evrov na kvadratni meter, kar je pomenilo tudi najvišje povečanje med vsemi območji. Visoko nad slovenskim povprečjem so bile lani cene stanovanj v Severni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Medvode, Domžale in Kamnik), kjer se je srednja cena v primerjavi z letom prej zvišala za 460 evrov in dosegla 4.060 €/m² in v Južni okolici Ljubljane (ki vključuje tudi Grosuplje, Vrhniko in Logatec), kjer se je srednja cena (4.000 €/m²) v primerjavi z letom prej prav tako zvišala za 460 evrov. Visoko nad slovenskim povprečjem so bile tudi cene v Kranju z okolico, kjer se je srednja cena zvišala za 400 evrov na 3.620 EUR/m². Malenkost nad povprečjem so bile še cene na območju Krasa, kjer se je v preteklem letu srednja cena zvišala kar za 460 evrov in dosegla 3.210 €/m². Na vseh preostalih območjih so bile srednje cene prodanih stanovanj pod državnim povprečjem. Med urbanimi območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kjer so bile cene pod slovenskim povprečjem, je bilo Gorenjsko območje brez Kranja in alpskih turističnih krajev (ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice), kjer se je srednja cena (3.050 €/m²) zvišala za 320 evrov, Novo mesto z okolico (ki vključuje tudi Trebnje), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.930 €/m² in se je v primerjavi z letom 2024 zvišala za 140 evrov, Nova Gorica z Vipavsko dolino in Goriškimi Brdi (ki vključuje tudi Ajdovščino), kjer se je srednja cena (2.870 €/m²) zvišala za 260 evrov, Maribor, kjer se je srednja cena (2.670 €/m²) zvišala za 340 evrov, Celje, kjer se je srednja cena (2.660 €/m²) zvišala za 350 evrov, Šaleška dolina (ki vključuje tudi Velenje), kjer se je srednja cena (2.530 €/m²) zvišala kar za 310 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 (1.810 €/m²) v primerjavi z letom prej zvišala za 280 evrov.

Kot običajno, so bila tudi v letu 2025 stanovanja najcenejša v Beli Krajini, kjer se je srednja cena sicer zvišala le za 20 evrov, na 1.450 €/m², ter v Posavju, kjer bila srednja cena stanovanj ponovno najnižja (1.410 €/m²) in se je v primerjavi z letom prej zvišala za 70 evrov.

Stanovanjske hiše

Tako kot pri stanovanjih se je tudi pri stanovanjskih hišah v letu 2025 nadaljevala rast cen, ki je bila nekoliko višja kot leto prej. Na ravni države je srednja cena hiše s pripadajočim zemljiščem lani znašala 182.000 evrov oziroma je bila v primerjavi z letom prej višja za 17.000 evrov. Srednja letnica gradnje prodanih hiš je bila 1972, pri čemer so se v povprečju prodajale enako stare hiše kot leto prej. Srednja velikost lani prodanih hiš je znašala 166 kvadratnih metrov in se je v primerjavi z letom prej povečala za 5 kvadratnih metrov. Srednja velikost pripadajočega zemljišča je ostala v primerjavi z letom prej nespremenjena in je znašala 700 kvadratnih metrov.

Srednja cena hiše (mediana) po tržnih analitičnih območjih TAO, leto 2025:



Tudi v letu 2025 so bile cene hiš najvišje v Ljubljani, kjer je srednja pogodbeni cena prodanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem znašala 460.000 evrov in bila v primerjavi z letom prej višja za 55.000 evrov. Sledita Alpsko turistično območje, kjer je srednja cena znašala 412.000 evrov oziroma 62.000 evrov več kot leto prej, in območje Severne okolice Ljubljane, kjer je srednja cena dosegla 350.000 evrov in bila v primerjavi z letom prej višja za 20.000 evrov.

Med najdražjimi območji sta tudi Obala, kjer je srednja cena znašala 329.000 evrov in se je zvišala za 21.000 evrov, ter Kranj z okolico, kjer je srednja cena znašala 320.000 evrov, kar je 32.000 evrov več kot leto prej.

Med večjimi mesti oziroma območji z največjim fondom stanovanjskih hiš so bile nad slovenskim povprečjem tudi cene hiš v Južni okolici Ljubljane, kjer je srednja cena znašala 304.000 evrov, vendar je bila v primerjavi z letom prej nižja za 36.000 evrov, na Gorenjskem območju, kjer je srednja cena znašala 226.000 evrov in je bila za 26.000 evrov višja kot leto prej, v Celju, kjer je srednja cena znašala 220.000 evrov in se je zvišala za 50.000 evrov, v Šaleški dolini, kjer je znašala 215.000 evrov oziroma 32.000 evrov več kot leto prej, v Mariboru, kjer je znašala 204.000 evrov in se je zvišala za 9.000 evrov, ter v Savinjski dolini, kjer je znašala 201.000 evrov oziroma 19.000 evrov več kot leto prej.

V Slovenskih Goricah, ki imajo med vsemi območji največji fond stanovanjskih hiš, njihove cene pa so med nižjimi v državi, se je srednja cena (140.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 22.000 evrov. V Južni okolici Maribora, ki vključuje Slovenske Konjice in Slovensko Bistrico ter ima prav tako razmeroma velik fond stanovanjskih hiš, so bile cene hiš tik pod slovenskim povprečjem, srednja pogodbeni cena (174.000 evrov) pa je ostala na enaki ravni kot leto prej. Med najcenejšimi so bile tudi lani hiše v Beli Krajini, kjer se je srednja cena (90.000 evrov) v primerjavi z letom prej zvišala za 20.000 evrov. Najnižje cene v preteklem letu pa so bile na območju Haloze, Boč, kjer je srednja cena znašala le 75.000 evrov in je bila za 6.000 evrov višja kot leta 2024.

Najnovejše hiše so se lani prodajale v okolici Ljubljane ter v Slovenskih goricah in Beli Krajini. V Južni okolici Ljubljane je bilo srednje leto zgraditve prodane hiše 1985, v Vzhodni okolici Ljubljane 1984 ter v Slovenskih goricah in Beli Krajini 1980. Kot v preteklosti, so se tudi lani najstarejše hiše, s srednjo letnice zgraditve pred 1950, prodajale na širšem Primorskem območju (Kras, Nova Gorica, Vipavska dolina in Goriška Brda, Posočje in Idrijsko območje ter Slovenska Istra brez Obale).

Največje hiše, katerih srednja velikost je bila nad 200 kvadratnih metrov neto tlorisne površine, so se lani prodajale na območju Koroške, Pohorja in Kozjaka. Sledila so območja Severne okolice Ljubljane,

Celja in Kranja z okolico, kjer so se prodajale hiše s približno 190 kvadratnimi metri. Najmanjše hiše, katerih srednja velikost je bila 119 kvadratnih metrov, pa v Slovenski Istri brez Obale, kjer so bila tudi pripadajoča zemljišča prodanih hiš najmanjša in je srednja velikost pripadajočega zemljišča znašala le 190 kvadratnih metrov. Največja so bila, kot vedno, pripadajoča zemljišča prodanih hiš v Posavju, kjer je njihova srednja velikost znašala skoraj 1400 kvadratnih metrov.

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 vzorcev 3 pa so statistični kazalniki cen zazidljivih zemljišč praviloma neverodostojni in ne odražajo dejanskih tržnih cen. Še posebej 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 ravnimi 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 zrastejo in razlike v cenah med urbanimi, sub urbanimi in ruralnimi območji se povečajo še bistveno bolj kot pri stanovanjskih nepremičninah.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin

Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin v letih 2021 in 2022, ki se je nato v letu 2023 nekoliko umirila, se je njihova rast v zadnjih dveh letih ponovno pospešila. Podobna je bila rast cen zemljišč za gradnjo stavb, s to razliko, da so v letu 2025 njihove cene v primerjavi s cenami stanovanj in hiš zrasle minimalno

Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto):

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo stavb
2020-2021	15%	13%	12%
2021-2022	19%	12%	17%
2022-2023	6%	9%	8%
2023-2024	10%	9%	17%
2024-2025	11%	10%	2%

V letu 2025 so se cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom 2024 zvišale za 11 odstotkov, kar je za 8 odstotnih točk manj kot v rekordnem letu 2022. Cene stanovanjskih hiš so se zvišale za 10 odstotkov, kar je približno enako kot v letih 2023 in 2024 ter za 3 odstotne točke manj kot leta 2021. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa so se po lanski ponovitvi rekordne rasti zvišale le za 2 odstotka, kar je najmanjša rast v zadnjih petih letih.

Gibanje cen stanovanj, hiš in zemljišč za gradnjo stavb, Slovenija, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020):

	Stanovanja	Hiše	Zemljišča za gradnjo stavb
2020-2021	15%	13%	12%
2020-2022	37%	27%	31%
2020-2023	45%	38%	42%
2020-2024	60%	50%	66%
2020-2025	77%	65%	69%

V zadnjih petih letih so na ravni države cene stanovanj zrasle za 77 odstotkov, cene hiš za 65 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 69 odstotkov. V primerjavi z letom 2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so bile leta 2025 cene hiš višje za 100 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za dobrih 110 odstotkov, cene stanovanj pa za 150 odstotkov.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah

Med največjimi mesti smo lani največjo rast cen stanovanj zabeležili v Mariboru, kjer so se cene stanovanj povečale za 14 odstotkov. Sledil je Kranj z 12-odstotno rastjo in nato Ljubljana, kjer so se cene zvišale za 10 odstotkov. Najnižjo rast med najbolj urbanimi območji smo zabeležili na Obali, kjer so se cene zvišale za 8 odstotkov, medtem ko so se v Celju zvišale za 9 odstotkov. Na območjih Severne in Južne okolice Ljubljane so se cene stanovanj lani zvišale za 16 oziroma 14 odstotkov. Izstopala pa je tudi rast cen stanovanj v Zasavju, kjer so se prav tako zvišale za 16 odstotkov.

Na Gorenjskem območju (ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič, Jesenice) in območju Šaleške doline (ki vključuje tudi Velenje) so se cene zvišale za 11 odstotkov, v Novem mestu, Novi Gorici in Murski Soboti pa za 8 odstotkov.

V zadnjih petih letih so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah na ravni države, predvsem na račun skokovite rasti cen po epidemiji, v povprečju zrasle za 77 odstotkov. Po naših ocenah so od leta 2020 cene najbolj zrasle na območjih: »Vzhodna okolica Ljubljane«, »Šaleška dolina« in »Haloze, Boč«, kjer so se več kot podvojile.

Med območji z večjim fondom stanovanj smo visoko rast cen zabeležili tudi v Zasavju, Mariboru in Južni okolici Maribora, kjer so cene v petih letih zrasle za več kot 90 odstotkov. Nekoliko nad slovenskim povprečjem je bilo v tem obdobju zvišanje cen na območju Celja in na Gorenjskem območju, kjer je bila rast več kot 80-odstotna. Rast cen na območjih Severne in Južne okolice Ljubljane je bila enaka slovenskemu povprečju, nekoliko pod povprečjem pa je bila v Novem Mestu in okolici, Posavju, Ljubljani ter na Obali in Krasu. Med območji z nižjo rastjo cen je Kranj z okolico (66 odstotkov), najnižja rast pa je bila zabeležena na območju »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, kjer so cene v zadnjih petih letih zrasle manj kot za 50 odstotkov.

Stanovanjske hiše

Tudi za stanovanjske hiše je bilo leto 2025, podobno kot pri stanovanjih v večstanovanjskih stavbah, zaznamovano z nadaljevanjem visoke rasti cen. V primerjavi z letom 2024 je bila rast izrazitejša predvsem na urbanih območjih, medtem ko se je v suburbanih središčih in na manj poseljenih območjih praviloma nekoliko umirila.

Na območju Slovenskih Goric, kjer je fond stanovanjskih hiš največji, je bila rast cen v letu 2025 med višjimi v državi in je znašala 13 odstotkov, kar je za 6 odstotnih točk več kot leta 2024. Najvišjo rast smo sicer zabeležili na območjih »Kranj z okolico« in »Savinjsko hribovje«, kjer so se cene zvišale za 16 odstotkov, tik za njima sledi Ljubljana s 15-odstotno rastjo.

Nadpovprečna rast je bila zabeležena tudi v »Severni okolici Ljubljane« in na območju »Haloze, Boč«, kjer so se cene zvišale za 13 odstotkov, v Celju in Prekmurju, za 12 odstotkov in v Beli Krajini in Savinjski dolini, za 11 odstotkov.

Na ravni slovenskega povprečja je bila rast cen hiš na območju Krasa in območju Slovenske Istre brez obale. Pod lanskim slovenskim povprečjem (10 odstotkov) je bila rast cen na območju »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda«, kjer so se cene zvišale za 9 odstotkov, v Južni okolici Ljubljane (za 8 odstotkov), na Gorenjskem območju (za 7 odstotkov), v Mariboru (za 5 odstotkov), na Obali (za 3 odstotke) in v Novem Mestu (za 2 odstotka). Rast cen smo zabeležili na vseh območjih, razen v Posavju, kjer so ostale na ravni preteklega leta.

Cene stanovanjskih hiš so na ravni države v zadnjih petih letih zrasle za okoli 65 odstotkov, kar je, tako kot pri stanovanjih v večstanovanjskih stavbah, predvsem posledica skoka cen po epidemiji. V tem obdobju so sicer cene hiš zrasle za 12 odstotnih točk manj kot cene stanovanj.

Od leta 2020 so cene stanovanjskih hiš najbolj zrasle na območju Slovenske Istre brez Obale, kjer so se v povprečju povečale za 80 odstotkov, ter na Kočevskem območju, kjer so po naši oceni zrasle le nekoliko manj. Najnižjo rast cen hiš v tem obdobju smo zabeležili na območju Krasa, območju »Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda« in območju Maribora, kjer so se cene zvišale »le« za okoli 45 odstotkov. Med največjimi mesti je bila v zadnjih petih letih rast cen hiš najvišja v Kranju z okolico, kjer so cene zrasle za slabih 70 odstotkov, in v Celju, kjer so se zvišale za 65 odstotkov. V Ljubljani so cene v tem obdobju zrasle za 60 odstotkov, v Južni okolici Ljubljane za slabih 75 odstotkov ter v Severni okolici Ljubljane za slabih 60 odstotkov. Na Obali oziroma v Kopru so se cene zvišale za skoraj 50 odstotkov, medtem ko je bila, kot že omenjeno, rast v Mariboru okoli 45-odstotna.

Zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb

Gibanje cen zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praviloma sledi gibanju cen stanovanjskih nepremičnin. Za zemljišča za gradnjo stanovanjskih stavb so zaradi razmeroma nereprezentativnih vzorcev sicer mogoče le zelo grobe ocene trendov njihovih cen, primerjave med različnimi območji pa so praktično nemogoče. Statistično so se v zadnjih petih letih cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države zvišale za 69 odstotkov. Tako kot to velja za stanovanjske nepremičnine, se je tudi rast cen zazidljivih zemljišč po epidemiji silovito pospešila. Po rahli umiritvi v letu 2023 in ponovni rekordni rasti cen v letu 2024 se je njihova rast v preteklem letu opazno umirila in je znašala le 2 odstotka.

KRAS

Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Kras, leto 2025

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	50	2.810	3.210	3.570	1980	57
LAO SEŽANA	26	2.680	2.950	3.400	1976	51
LAO KOZINA, DIVAČA	21	3.250	3.470	3.990	2008	59

Cene in lastnosti prodanih hiš na sekundarnem trgu, TAO Kras, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2025:

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	159.000	225.000	301.000	1933	175	640
LAO KRAS BREZ VEČJIH KRAJEV	24	160.000	205.000	285.000	1916	200	540
LAO KOZINA, DIVAČA	13	220.000	278.000	330.000	2005	158	830

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kras, od leta 2020 do 2025 (verižno glede na predhodno leto):

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	13%	8%
2021-2022	11%	13%
2022-2023	11%	12%
2023-2024	8%	-3%
2024-2025	13%	10%

Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Kras, od leta 2020 do 2025 (kumulativno glede na cene v letu 2020):

	Stanovanja	Hiše
2020-2021	13%	8%
2020-2022	25%	22%
2020-2023	39%	37%
2020-2024	50%	33%
2020-2025	70%	46%

2.3 Opis okolja in lokacije

Okolje:

Obravnane nepremičnine se nahajajo v naselju Komen, to je občinsko središče Občine Komen.

Statistični podatki za leto 2024 kažejo o tej občini naslednje:

Sredi leta 2024 je imela občina približno 3.500 prebivalcev (okoli 1.760 moških in 1.740 žensk). To jo je uvrščalo na 143. mesto med slovenskimi občinami. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 34 prebivalcev. Gostota prebivalstva je bila torej tu manjša od povprečja na ravni države (105 prebivalcev na km²).

Število živorojenih je bilo enako številu umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev občine je bil torej v tem letu enak nič (na ravni države: -2,2). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo manjše od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 občanov je bil torej pozitiven, znašal je 2,0. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 občanov je bil pozitiven, znašal je 2,0 (na ravni države: 3,2).

Povprečna starost občanov je bila 47,4 leta in tako višja od slovenskega povprečja (44,3 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 209 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja v tej občini višja od državnega povprečja (indeks 150). To pomeni, da se povprečna starost prebivalcev te občine povečuje hitreje od slovenskega povprečja. Podatki, razčlenjeni po spolu, kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja v večini slovenskih občin (z izjemo devetih) višja pri ženskah kot pri moških. V občini je bilo več žensk, starih 65 let ali več, kot deklic mlajših od 15 let; pri moških je bila slika enaka.

V občini sta delovala 2 vrtca, obiskovalo pa ju je 105 otrok. Od vseh otrok v občini, starih 1–5 let, jih je bilo 85 % vključenih v vrtec, kar je več od povprečja vseh vrtcev v Sloveniji (83 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2024/25 izobraževalo približno 300 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 130 dijakov. Med 1.000 občanov je bilo 34 študentov in 11 novih diplomantov; državno povprečje je znašalo 39 študentov in 8 novih diplomantov na 1.000 prebivalcev.

Med občani, starimi 15–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom občine), je bilo približno 68 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (t. i. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (70 %). Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah v tej občini, je bila v bruto znesku za približno 17 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač na ravni države, v neto znesku pa za približno 15 % nižja.

Med 1.000 prebivalci občine jih je 730 imelo osebni avtomobil. Ta je bil star povprečno 13 let.

V obravnavanem letu je bilo v občini zbranih 354 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, to je 22 kg manj od državnega povprečja. (vir: Statistični urad RS)

Lokacija in soseska:

Mikrolokacija s prikazom položaja obravnavanih zemljišč v naselju (označeni z rdečo črto):



Obravnavani zemljišči se nahajata na področju obrtne cone Alu Komen II.

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

Komunalna oprema

V tem poročilu sta obravnavani zemljišči s parc. št. 1799/23 in 1799/24, obe k.o. 2412 Komen.

- s parc. št. 1799/23 k.o. 2412 Komen, obsega površino 817 m².
- s parc. št. 1799/24 k.o. 2412 Komen, pa obsega površino 1.639 m².

Obstoječi teren teh dveh zemljišč je od nivelete dostopne asfaltirane poti višji za približno 2 do 3 metre. To pomeni, da bo potrebno odstraniti približno 2 do 3 metre raščenege terena, da bo možen dostop iz dostopne ceste do obravnavanih zemljišč.

Po namenski rabi obravnavani zemljišči ležita na področju obrtne cone z namensko rabo IG:



Iz veljavnega OPN-ja Občine Komen (101. člen) izhaja, da za obravnavani zemljišči 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 rejo 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

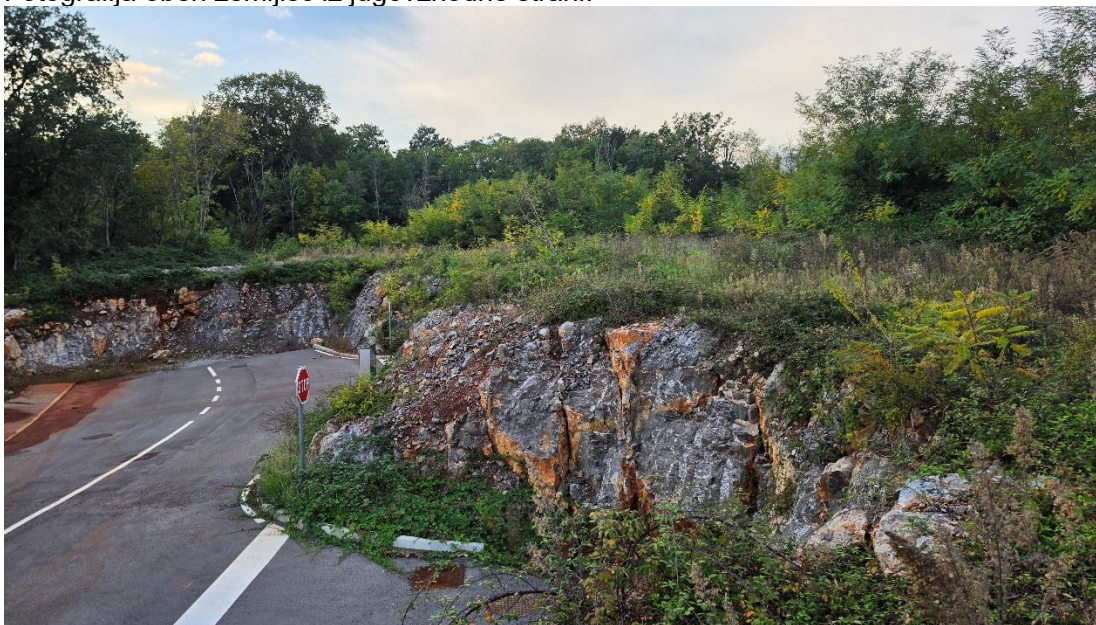
Merila in pogoji glede velikosti objektov		
Zelene površine	FZP: 0.20	FZP: 0.20
Faktor zazidanosti	FZ: 0.7	FZ: 0.5
Višina	/	Za objekte, ki so umeščeni izven naselja, - 10m (omejitev ne velja za dele stavb, ki so zaradi funkcionalnih zahtev izrazito višji, kot dimniki, silosi,...)
Merila in pogoji za oblikovanje		
Umestitev na parcelo objekta	Poslovno upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti naj se organizirajo predvsem ob najpomembnejših javnih prostorih, druge industrijske stavbe pa v notranosti 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 bleščeča. 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 obeh obravnavanih zemljišč z dostopi:

Dostop do obeh zemljišč je možen iz dostopne asfaltirane poti:



Fotografija obeh zemljišč iz jugovzhodne strani:





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 sešteva ali odšteva, 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
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
980.378	ProTrg	55.000	856	64,25	12.01.2026	GABROVICA	766/2	GradStavDelKom

MEDIANA

51,65 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/m ²	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 opazene 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 upoštevam nadaljevanje dviga cen za 4%, v letu 2026 pa nadaljevanje dviga cen za 2%.

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	+-%		+27,6%	+13,1%	+10,2%	+23,0%	+4,7%	+3,6%
vpliv velikosti	+-%		+1,7%	-1,8%	+1,2%	+7,2%	-3,8%	-1,2%
namenska raba	+-%		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
prilagoditve skupaj	+-%		+9,3%	-8,7%	-8,6%	+10,2%	-19,1%	-17,6%
prilagoditev	EUR/m2		+6,98	-3,90	-4,44	+3,69	-19,14	-7,92
prilagojene cene/enoto	EUR/m2		82,03	40,94	47,21	39,86	81,07	37,08

Povprečje primerljivih prodaj nam poda indikacijsko ceno zemljišča, ki znaša 54,70 EUR/m2. Glede na to, da je na obeh obravnavanih zemljiščih potrebno opraviti še zahtevna zemeljska dela, s katerimi bo višina trenutnega terena znižana na višino nivelete dostopnih cest, upoštevam odbitek v višini 12,50 EUR/m2. Tako znaša indikacijska cena zemljišča 42,20 EUR/m2, kar je upoštevano kot indikacijska vrednost po metodi tržnih primerjav.

Z upoštevanjem prilagoditev glede na površino posameznih parcel, pridobimo oceno vrednosti za posamezno zemljišče.

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

parc. št.	površina	cena EUR/m2	prilagoditev za površino	cena EUR/m2	skupna ocena vrednosti	zaokrožena ocena vrednosti
1799/23	817	42,20	0%	42,20	34.477,40 €	34.500 €
1799/24	1639	42,20	-7,90%	38,82	63.632,54 €	63.600 €

SKUPAJ

98.110 €

98.100 €



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. Hierarhija 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. Izpiski iz elektronske zemljiške knjige
2. Izpiski iz GURS-ovih evidenc