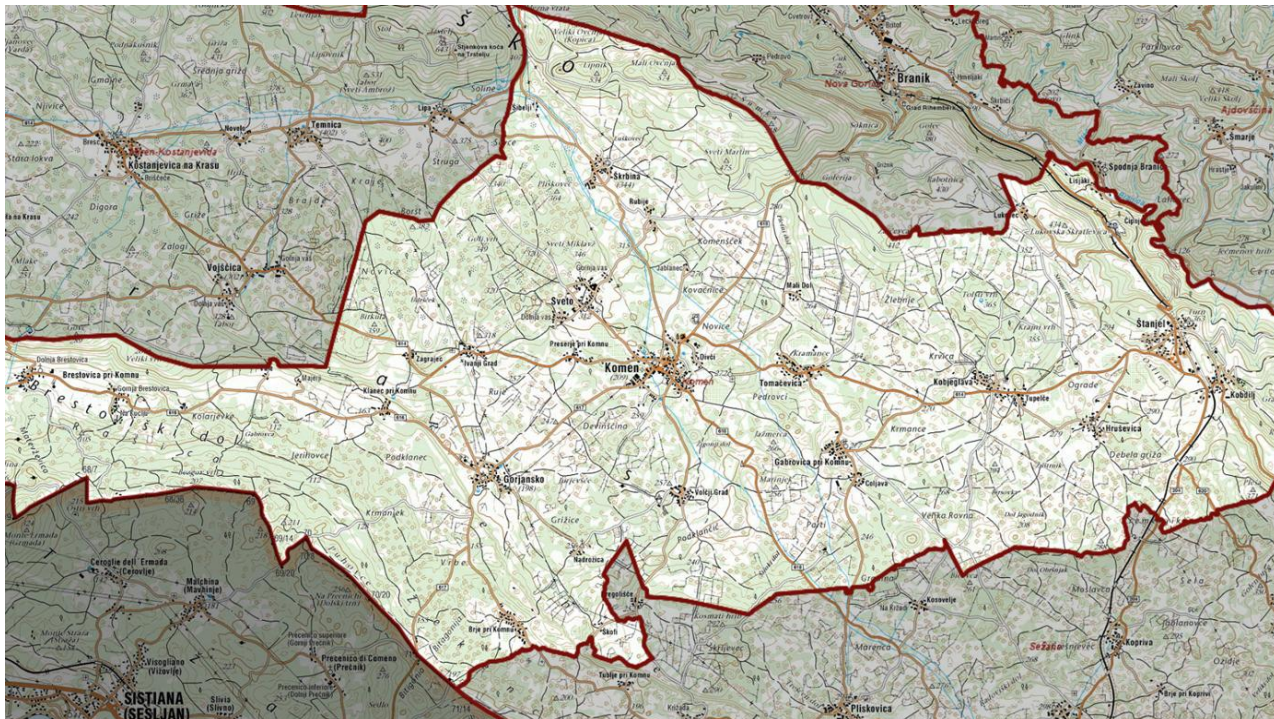


POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI NEPREMIČNIN



PREDMETNA POSEST

**Ocena tržne vrednosti zakupnin za stavbna
zemljišča v lasti Občine Komen**

NAROČNIK

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen

DATUM VELJAVNOSTI POROČILA **20.7. 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 Izjava ocenjevalca v skladu z zahtevo standardov	5
1.4 Uvodne obrazložitve	6
1.5 Opis opravljenega dela za oceno vrednosti	6
1.6 Splošno o vrednotenju	6
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 ocenjevanih nepremičnin	16
2.5 Ocenjevanje vrednosti po posameznih postopkih	17
2.5.1 Način tržnih primerjav	17
2.5.2 Končna ocena vrednosti	20
3.0 IZJAVA NAROČNIKA	21
4.0 LITERATURA IN PRILOGE	21

Spremno pismo naročniku

Zadeva: Ocena tržne vrednosti zakupnin za stavbna zemljišča v lasti Občine Komen

Na osnovi vašega naročila z dne 22.6. 2026, sem izdelal oceno tržne vrednosti zakupnin za stavbna zemljišča v lasti Občine Komen in sicer na osnovi pridobljenih podatkov ter skladno z domnevami in omejitvenimi pogoji.

Namen vrednotenja je informacija naročniku o tržni vrednosti zakupnin za stavbna zemljišča, katera so v lasti Občine Komen.

V tem poročilu so obravnavana zemljišča, ki so po namenski rabi predvidena za pozidavo in sicer v dveh območjih:

- I. območje zajema področje naselij Komen, Štanjel in Kobdilj
- II. območje zajema zemljišča v ostalih naseljih

Ocena vrednosti je izdelana v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV). Vse podane vrednosti v poročilu se nanašajo na dan 20. 7. 2026.

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (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 zakupnin za stavbna zemljišča v lasti Občine Komen:

1. Zakupnine za zemljišča v I. območju:

- za funkcionalna zemljišča ob stanovanjskih stavbah na I. območju znaša 0,31 EUR/m2/mesec
- za funkcionalna zemljišča ob poslovnih stavbah na I. območju znaša 0,46 EUR/m2/mesec
- za zelene površine na I. območju znaša 0,12 EUR/m2/mesec

2. Zakupnine za zemljišča v II. območju:

- za funkcionalna zemljišča ob stanovanjskih stavbah na II. območju znaša 0,26 EUR/m2/mesec
- za funkcionalna zemljišča ob poslovnih stavbah na II. območju znaša 0,39 EUR/m2/mesec
- za zelene površine na II. območju znaša 0,10 EUR/m2/mesec

3. Zakupnine za uporabo zemljišč v pridobitne namene – gostinske vrtove

Zakupnina za uporabo zemljišč v lasti Občine Komen v pridobitne namene – gostinske vrtove, znaša 2,52 EUR/m2/mesec.



Bojan Žvanut, dipl.inž.grad.

Komen, 20.7. 2026

1.0 OBSEG DELA

1.1 Uvod

Z naročilom z dne 22.6. 2026, mi je podana naloga za izdelavo neodvisnega cenitvenega poročila za cenitev tržne vrednosti zakupnin za stavbna zemljišča v lasti Občine 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: stavbna zemljišča v lasti Občine Komen

e.) Valuta ocenjevanja vrednosti: Ocene vrednosti so podane v valuti EUR, z datumom 20.7. 2026.

f.) Namen ocenjevanja vrednosti: Cenitev je izdelana z namenom ocenitve tržne vrednosti zakupnin za stavbna zemljišča v lasti Občine Komen. 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 20.7. 2026.

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

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 20.7.2026;
- ocenjevalec ni dolžan spreminjati poročila, če nastopijo drugačni pogoji, kot so bili na dan ocenjevanja;
- za obravnavane nepremičnine 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. 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 Izjava ocenjevalca v skladu z zahtevo standardov

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da:

- imam kot ocenjevalec vrednosti pravic na obravnavanih nepremičninah potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti;
- 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.

1.4 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.

1.5 Opis opravljenega dela za oceno vrednosti

Pregled predmetnih nepremičnin

Osnovne podatke o nepremičninah sem dobil 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.

1.6 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. 2/2026)

Kazalniki gospodarskega razpoloženja v evrskem območju so se marca zaradi vojne na Bližnjem vzhodu poslabšali, so pa v povprečju prvega četrtertja še nakazovali nadaljevanje rasti aktivnosti. Mednarodni denarni sklad (IMF) je v osnovnem scenariju aprilske napovedi le nekoliko znižal napoved svetovne gospodarske rasti in rasti v evrskem območju, zaradi velike negotovosti pa je pripravil še dva alternativna scenarija. Povprečna vrednost sestavljenega kazalnika vodij nabave (PMI) je bila v prvem četrtertju nekoliko manjša kot v predhodnem, vendar je ostala nad mejo 50, ki nakazuje rast aktivnosti. Kazalnik gospodarske klime ESI se je marca opazneje znižal, predvsem zaradi slabšega zaupanja potrošnikov, a je bil v povprečju prvega četrtertja še vedno višji kot v predhodnem četrtertju in tudi višji kot v enakem obdobju lani. IMF je v osnovnem scenariju aprilske napovedi nekoliko znižal napoved svetovne gospodarske rasti in rasti v evrskem območju. Po osnovnem scenariju, ki predpostavlja trajanje konflikta na Bližnjem vzhodu do sredine letošnjega leta in razmeroma zmerno zvišanje cen energentov v letu 2026, bo svetovna gospodarska rast letos znašala 3,1 % (0,2 o. t. nižje od januarske napovedi IMF), naslednje leto pa 3,2 %. V evrskem območju se bo gospodarska rast letos upočasnila na 1,1 % in ostala podobna tudi naslednje leto (1,2 %). V primerjavi z januarsko napovedjo je IMF rast za obe leti znižal za 0,2 o. t. predvsem zaradi izrazitega zvišanja cen energentov, povezanega z vojno na Bližnjem vzhodu. Po oceni IMF prevladujejo negativna tveganja za napoved. Dolgotrajnejši ali širši konflikt na Bližnjem vzhodu, šibkejši učinki umetne inteligence na rast produktivnosti od pričakovanih ali ponovna zaostritev trgovinskih napetosti bi lahko občutno oslabili svetovno gospodarsko rast. V neugodnem (adverse) in resnejšem (severe) scenariju IMF, ki predpostavljata dolgotrajnejši konflikt, izrazitejšo rast cen energentov in večje težave zaradi poškodovane energetske infrastrukture, bi se svetovna gospodarska rast letos znižala na 2,5 % oz. 2 %.

Kazalniki gospodarskih gibanj v Sloveniji so v začetku leta kazali na tekoče izboljšanje v izvoznem delu in gradbeništvu, rast potrošnje gospodinjstev pa se je umirila. Proizvodnja predelovalnih dejavnosti se je februarja močneje povečala in presegla raven izpred leta. V prvih dveh mesecih je bila medletno manjša, po naši oceni predvsem zaradi precejšnjega januarskega upada v farmacevtski industriji, za katero so značilna močnejša mesečna nihanja. Manjša kot pred letom je bila tudi proizvodnja v vseh energetske intenzivnih panogah. Izvoz blaga se je februarja tekoče povečal drugi mesec zapored. K rasti je prispeval predvsem večji izvoz blaga v države izven EU, zlasti v Rusijo, Združeno kraljestvo in ZDA, izvoz v glavne trgovinske partnerice v EU pa je bil manjši. Med proizvodi se je povečal izvoz farmacevtskih in kemičnih izdelkov, kovin in kovinskih izdelkov ter raznih gotovih izdelkov. Manjši je bil izvoz vozil, ki mesečno izrazito niha, ter drugih strojev in naprav. Izvoz storitev, zlasti transportnih, ki poteka večinoma z državami EU, se je na mesečni ravni opazneje zmanjšal. Realni uvoz blaga se je februarja zmanjšal tretji mesec zapored, predvsem zaradi manjšega uvoza nekaterih energetskih surovin. V prvih dveh mesecih sta bila ob enem delovnem dnevu manj tako realni izvoz kot uvoz blaga medletno manjša. Vrednost gradbenih del se je po nekajmesečnem zmanjševanju februarja okrepila in bila medletno višja za četrtno. Realni prihodek v večini trgovinskih panog se je januarja zmanjšal in bil tudi medletno manjši. Skupni realni prihodek tržnih storitev se je januarja ohranil na decembrski ravni, medletno pa je ostal večji v vseh dejavnostih, razen v prometu. Število prodanih novih osebnih avtomobilov v uporabi fizičnih oseb je bilo januarja, po lanskim rekordnim prodaji v zadnjih šestih letih,

medletno precej manjše. Po razmeroma visoki rasti ob koncu lanskega leta so gospodinjstva januarja medletno manj trošila tudi za živila, pijače ter tobačne izdelke, več pa za neživila. Medletno večje je bilo januarja in februarja skupaj trošenje za turistične storitve v tujini in doma. Tudi podatki o nominalni vrednosti davčno potrjenih računov kažejo, da je bila rast potrošnje gospodinjstev v januarju in februarju umirjena (podobno tudi predhodni podatki za prihodek v trgovini na drobno za februar), marca pa se je povečala (brez upoštevanja močno povečane prodaje motornih goriv v povezavi s konfliktom na Bližnjem vzhodu). Kazalnik gospodarske klime se je po izrazitem februarskem poslabšanju marca nekoliko izboljšal, zlasti v trgovini na drobno ter predelovalnih in storitvenih dejavnostih. Razpoloženje v gospodarstvu pa je marca ostalo slabše kot pred letom, nižji so bili vsi kazalniki zaupanja, razen med potrošniki.

Število delovno aktivnih oseb je februarja ostalo skoraj nespremenjeno, ob precejšnjih razlikah po dejavnostih. Tudi število brezposelnih je bilo marca podobno kot prejšnja dva meseca in nekoliko nižje kot ob koncu lanskega leta. Znatno dvig minimalne plače je v januarju pospešil medletno nominalno rast povprečne bruto plače. Število delovno aktivnih oseb ob precejšnjih razlikah po dejavnostih že več mesecev stagnira (desez.), upada predvsem v predelovalnih dejavnostih in trgovini, raste pa v dejavnostih javnih storitev, zlasti v zdravstvu in socialnem varstvu. Število brezposelnih je bilo marca podobno kot prejšnja dva meseca in nekoliko nižje kot ob koncu lanskega leta (desez. $-0,7\%$), medletno pa je bilo manjše za $0,2\%$.

Medletna nominalna rast povprečne bruto plače je bila januarja visoka ($6,7\%$), predvsem zaradi visoke rasti v zasebnem sektorju ($7,2\%$), na kar je močno vplival dvig minimalne plače. Medletna rast plač se je pospešila predvsem v trgovini, nastanitvah z gostinstvom, drugih raznovrstnih poslovnih dejavnostih (z zaposlovalnimi agencijami) in gradbeništvu. V javnem sektorju je rast ostala razmeroma visoka, povezana s plačno reformo dogovorjenega zvišanja osnovnih plač v začetku lanskega leta in dogovora v kolektivnih pogodbah. Realno je bila povprečna bruto plača januarja medletno višja za 4% , v zasebnem sektorju za $4,5\%$, v javnem pa za $2,8\%$.

Medletna rast cen življenjskih potrebščin se je marca znižala na $2,5\%$, predvsem zaradi učinka osnove pri cenah električne energije, ki so se lani marca precej povišale; podražitev naftnih derivatov v povezavi z naftno krizo v marčno inflacijo v veliki meri še ni bila zajeta. Cene električne energije so se marca lani ob izteku Zakona o nujnih ukrepih za omilitev posledic obračuna visoke omrežnine za gospodinjke odjemalce kljub prehodu na nižjo sezono precej povišale. Medletna rast cen v skupini stanovanja, voda, električna energija, plin in druga goriva se je zato marca znižala na $5,8\%$. Nižja je bila tudi medletna rast cen hrane in brezalkoholnih pijač ($2,6\%$). Okrepila pa se je medletna rast cen storitev ($3,7\%$), k čemur so največ prispevale skoraj desetino višje cene zavarovalnih in finančnih storitev. Cene industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev so februarja na mesečni ravni ostale nespremenjene, njihova medletna rast pa se je upočasnila na $1,5\%$.

Primanjkljaj konsolidirane bilance javnega financiranja je v prvih dveh mesecih letos znašal 133 mio EUR, kar je 112 mio več kot v enakem obdobju predhodnega leta. V prvih dveh mesecih so se prihodki zvišali za $8,8\%$, medletno se je okrepila zlasti rast socialnih prispevkov, kar je posledica uvedbe prispevka za dolgotrajno oskrbo julija lani. Precej so se povečali tudi prihodki davka na dodano vrednost ter prihodki od evropskih sredstev (za izvajanje Načrta za okrevanje in odpornost). Medletno pa so bili nižji prihodki od trošarin in davka na dohodek pravnih oseb. Odhodki so bili v prvih dveh mesecih medletno višji za $11,2\%$, k rasti so največ prispevala sredstva za plače zaradi izvajanja plačne reforme in transferji. Povečanje transferjev posameznikom in gospodinjstvom je izhajalo predvsem iz rasti izdatkov za pokojnine, osebno asistenco in iz nadomestila za brezposelnost, ki se je v začetku letošnjega leta povišalo. Še naprej se povečuje tudi transfer za večjo avtobusno povezljivost med regijami. Prav tako so bili medletno višji investicijski odhodki, zlasti za nakup vojaške opreme ter investicij v novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije.

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 investitorjev. 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.

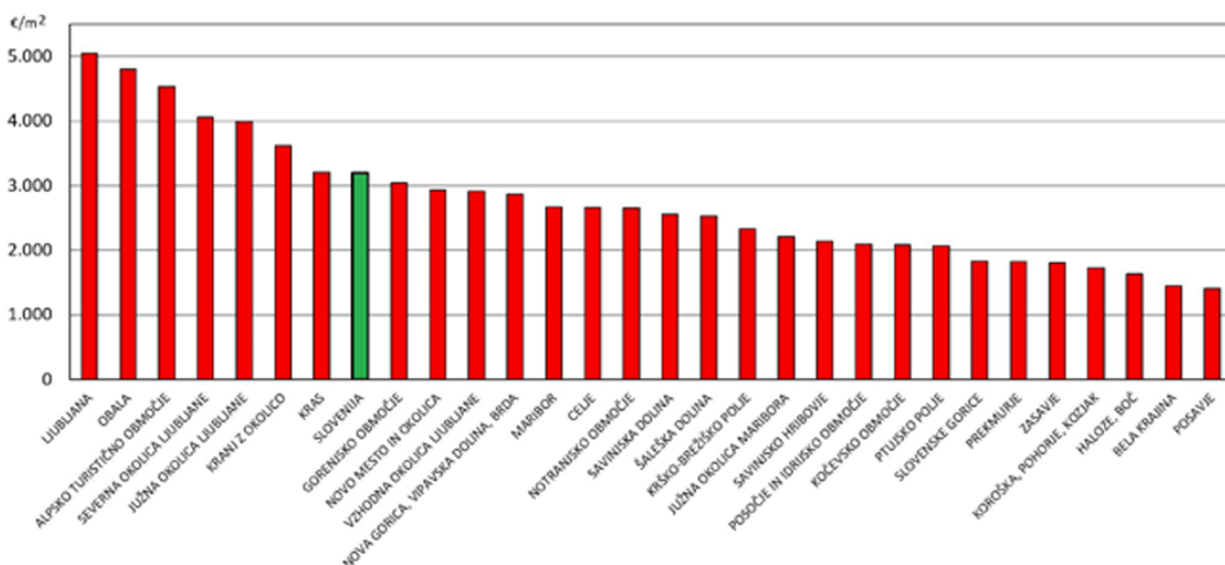
Tržne cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo

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 preseгла 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 preseгла mejo 5.000 €/m². Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na območju Obale (ki vključuje Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankarano), 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 urbanih območji z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kjer so bile cene pod slovenskim povprečjem, je bilo Gorenjsko območje brez Kranja in alpskih

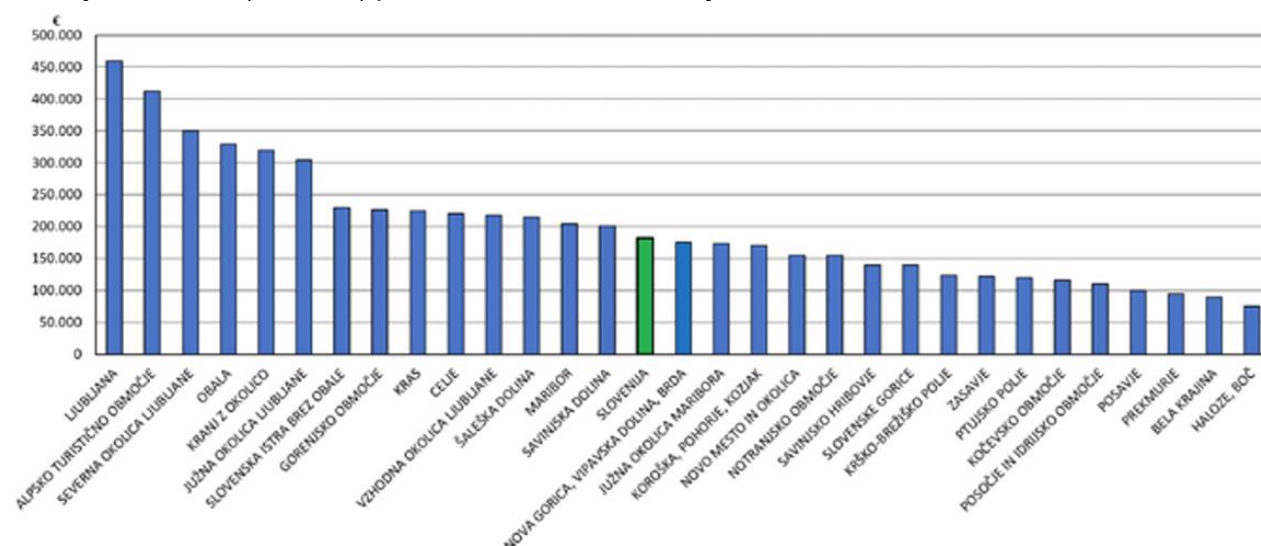
turističnih krajev (ki vključuje tudi Škofjo Loko, Radovljico, Tržič in Jesenice), kjer se je srednja cena (3.050 €/m²) zvišala za 320 evrov, Novo mesto z okolico (ki vključuje tudi Trebnje), kjer je bila srednja cena stanovanja 2.930 €/m² in se je v primerjavi z letom 2024 zvišala za 140 evrov, Nova 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:

Obravnavane nepremičnine se nahajajo v Občini 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 občani 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)

2.4 Opis ocenjevanih nepremičnin

V tem poročilu so obravnavana zemljišča, ki so po namenski rabi predvidena za pozidavo in sicer v dveh območjih:

- I. območje zajema področje naselij Komen, Štanjel in Kobdilj
- II. območje zajema zemljišča v ostalih naseljih

V tej analizi so upoštevana vsa primerljiva zemljišča, ki so bila v obravnavanem obdobju prodana.

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 predpostavljene 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.

1. Izbor in predstavitev primerljivih zemljišč v I. območju

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

ID posla	Vrsta posla	Pogod. cena	Površ. parc.	cena EUR/m2	Datum pogodbe	KO	Parc. št.	Vrsta zemljišča
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
902.809	ProTrg	125.000	2994	41,75	28.02.2025	KOBDILJ	610,611/27,26	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	622/9,10	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	GradStavDelKom
960.327	ProTrg	7.000	171	40,94	2.07.2025	KOBDILJ	622/6	GradStavDelKom
972.238	ProTrg	90.000	1142	78,81	16.10.2025	KOMEN	2111/119	GradStavGradDov
972.268	ProTrg	240.000	4483	53,54	20.10.2025	ŠTANJEL	808/18,19,20	GradStavDelKom
977.248	ProTrg	50.593	723	69,98	16.12.2025	KOBDILJ	622/12	GradStavDelKom
979.394	ProTrg	78.593	1123	69,98	22.12.2025	KOBDILJ	622/10,11	GradStavDelKom
980.126	ProTrg	10.000	176	56,82	31.12.2025	KOMEN	2173	GradStavDelKom
983.915	ProTrg	95.953	1370	70,04	14.02.2026	KOBDILJ	622/10,13	GradStavDelKom

MEDIANA 63,40 EUR/m2

Mediana primerljivih prodaj nam poda indikacijsko ceno zemljišča, ki za zemljišča na I. območju znaša 63,40 EUR/m2, kar je upoštevano kot indikacijska vrednost po metodi tržnih primerjav.

2. Izračun zakupnin za zemljišča v I. območju

Za izračun zakupnin upoštevamo metodo kapitalizacije, ki jo izračunamo po naslednji formuli:

$$V_i = (1+0,06)^i - 1) \times V_N / (1+0,06)^i$$

Legenda:

V_i : ocenjena vrednost donosa za obdobje

i : obdobje trajanja

V_N : ocenjena vrednost zemljišča

6% : stopnja donosa za zemljišče

V izračunu upoštevamo zakupnino za obdobje enega meseca, tako znaša $i = 1/12$

Ocenjena vrednost zemljišča znaša $V_N = 63,40$ EUR/m²

Upoštevana je 6% stopnja donosa

Tako znaša ocenjena vrednost enkratnega plačila zakupnine za 1 m² na mesec:

$$V_i = (1+0,06)^{0,083} - 1) \times 63,40 / (1+0,06)^{0,083} = 0,31 \text{ EUR/m}^2/\text{mesec}$$

Iz te analize sledi višina zakupnine:

- višina zakupnine za funkcionalna zemljišča ob stanovanjskih stavbah na I. območju znaša 0,31 EUR/m²/mesec
- z upoštevanjem korekcije za poslovne stavbe pridobimo višina zakupnine za funkcionalna zemljišča ob poslovnih stavbah na I. območju, ki tako znaša: $1,5 \times 0,31 \text{ EUR/m}^2/\text{mesec} = 0,46 \text{ EUR/m}^2/\text{mesec}$
- z upoštevanjem korekcije za zelene površine pridobimo višina zakupnine za zelene površine na I. območju, ki tako znaša: $0,4 \times 0,31 \text{ EUR/m}^2/\text{mesec} = 0,12 \text{ EUR/m}^2/\text{mesec}$

3. Izbor in predstavitev primerljivih zemljišč v II. območju

Pregledal sem primerljive prodaje na področju občine Komen in sicer na II. območju, v času od 1.1.2024 dalje. V izbor sem upošteval naslednje primerljive prodaje:

ID posla	Vrsta posla	Pogod. cena	Površ. parc.	cena EUR/m ²	Datum pogodbe	KO	Parc. št.	Vrsta zemljišča
819.754	ProTrg	35.000	1284	27,26	7.03.2024	HRUŠEVICA	195/1	GradStavDelKom
820.451	ProTrg	10.000	338	29,59	6.04.2024	VOLČJI GRAD	*79/1,2,3	GradStavDelKom
883.510	ProTrg	21.013	500	42,03	7.10.2024	SVETO	1367,1366/1	GradStavDelKom
898.464	ProTrg	120.000	2697	44,49	10.01.2025	HRUŠEVICA	197/3,2	GradStavDelKom
909.455	ProTrg	28.000	424	66,04	13.05.2025	ŠKRBINA	*74	GradStavDelKom
909.768	ProTrg	135.000	3568	37,84	19.05.2025	BRESTOVICA	2542/3	GradStavDelKom
972.478	ProTrg	44.000	445	98,88	27.10.2025	HRUŠEVICA	258	GradStavDelKom
980.378	ProTrg	55.000	856	64,25	12.01.2026	GABROVICA	766/2	GradStavKomOpr
989.620	ProTrg	12.805	197	65,00	18.03.2026	HRUŠEVICA	257/1	GradStavDelKom
994.355	ProTrg	21.960	356	61,69	21.05.2026	SVETO	*36	GradStavDelKom

MEDIANA

53,09 EUR/m²

Mediana primerljivih prodaj nam poda indikacijsko ceno zemljišča, ki za zemljišča na II. območju znaša 53,09 EUR/m², kar je upoštevano kot indikacijska vrednost po metodi tržnih primerjav.

4. Izračun zakupnin za zemljišča v II. območju

Za izračun zakupnin upoštevamo metodo kapitalizacije, ki jo izračunamo po naslednji formuli:

$$Vi = (1+0,06)^i - 1) \times V_N / (1+0,06)^i$$

Legenda:

Vi : ocenjena vrednost donosa za obdobje

i : obdobje trajanja

V_N : ocenjena vrednost zemljišča

6% : stopnja donosa za zemljišče

V izračunu upoštevamo zakupnino za obdobje enega meseca, tako znaša i = 1/12

Ocenjena vrednost zemljišča znaša V_N = 53,09 EUR/m²

Upoštevana je 6% stopnja donosa

Tako znaša ocenjena vrednost enkratnega plačila zakupnine za 1 m² na mesec:

$$Vi = (1+0,06)^{0,083} - 1) \times 53,09 / (1+0,06)^{0,083} = 0,26 \text{ EUR/m}^2/\text{mesec}$$

Iz te analize sledi višina zakupnine:

- višina zakupnine za funkcionalna zemljišča ob stanovanjskih stavbah na II. območju znaša 0,26 EUR/m²/mesec
- z upoštevanjem korekcije za poslovne stavbe pridobimo višino zakupnine za funkcionalna zemljišča ob poslovnih stavbah na I. območju, ki tako znaša: 1,5 x 0,26 EUR/m²/mesec = 0,39 EUR/m²/mesec
- z upoštevanjem korekcije za zelene površine pridobimo višina zakupnine za zelene površine na I. območju, ki tako znaša: 0,4 x 0,26 EUR/m²/mesec = 0,10 EUR/m²/mesec

5. Ocena zakupnine za uporabo zemljišč za pridobitne namene – gostinske vrtove

Za oceno vrednosti zakupnin za uporabo zemljišč v pridobitne namene – to je za gostinske vrtove, so v nadaljevanju upoštevane višine zakupnin za potrebe gostinskih vrtov v sosednjih občinah.

Zakupnine v sosednjih občinah znašajo:

- Občina Vipava: 2,00 EUR/m²/mesec
- Občina Miren Kostanjevica: 4,33 EUR/m²/mesec
- Občina Ajdovščina: 1,79 EUR/m²/mesec
- Občina Vrtojba: 1,94 EUR/m²/mesec

Povprečna vrednost zakupnin za potrebe gostinskih vrtov v sosednjih občinah tako znaša 2,52 EUR/m²/mesec.

2.5.2 KONČNA OCENA VREDNOSTI

V analizi je bil za ocenjevanje vrednosti obravnavanih nepremičnin uporabljen način tržnih primerjav ter metoda kapitalizacije.

Zaokrožene ocenjene indikacijska vrednosti zakupnin za zemljišča v lasti Občine Komen tako znašajo:

1. Zakupnina za zemljišča v I. območju:

- za funkcionalna zemljišča ob stanovanjskih stavbah na I. območju znaša 0,31 EUR/m²/mesec
- za funkcionalna zemljišča ob poslovnih stavbah na I. območju znaša 0,46 EUR/m²/mesec
- za zelene površine na I. območju znaša 0,12 EUR/m²/mesec

2. Zakupnina za zemljišča v II. območju:

- funkcionalna zemljišča ob stanovanjskih stavbah na II. območju znaša 0,26 EUR/m²/mesec
- funkcionalna zemljišča ob poslovnih stavbah na II. območju znaša 0,39 EUR/m²/mesec
- za zelene površine na II. območju znaša 0,10 EUR/m²/mesec

3. Zakupnina za uporabo zemljišč v pridobitne namene – gostinske vrtove

Zakupnina za uporabo zemljišč v lasti Občine Komen v pridobitne namene – gostinske vrtove, znaša 2,52 EUR/m²/mesec.



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)