

SALKO PIVAČ univ. dipl. inž. arh.

CENILEC IN IZVEDENEC GRADBENE STROKE

GSM: 031/615-402,

e-mail: archnep1@gmail.com

POROČILO O OCENI VREDNOSTI NEPREMIČNINE

št.cenitvenega poročila: 65/25

šifra arhiva: Health_Raven3d_dst2_zap

PREDMET CENITVE: del dvojčka v Sv.Antonu in zemljišče

Parc.št.:	2422/36, 2422/35
K.O.:	Sveti Anton
ID dela stavbe:	2612-1741-2
Naslov:	Raven 3d, 6276 Pobegi

Lastnik/ca nepremičnine: HEALTH MEDICAL SERVICE d.o.o., Trg J.B.Tita 9, 52460 Buje, Hrvaška do 1/1

Naročnik cenitve: HEALTH MEDICAL SERVICE d.o.o., Trg J.B.Tita 9, 52460 Buje, Hrvaška

NAMEN CENITVE:

OCENA VREDNOSTI NEPREMIČNINE SE IZDELUJE ZA POTREBE V

STEČAJNEM POSTOPKU: del dvojčka v Sv.Antonu in zemljišče

CENJENO NA DAN: 22.8.2025

DATUM IZDELAVE CENITVENEGA POROČILA: 22.8.2025

AVTOR CENITVENEGA POROČILA:

Salko PIVAČ, univ. dipl. inž. arh.,
izvedenec in cenilec gradbene stroke



Izjava o upoštevanem standardu:

OCENA JE IZDELANA V SKLADU S STANDARDOM MSOV 2025

2.0. POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

V skladu z vašim naročilom smo izdelali poročilo o oceni vrednosti, v katerem smo ocenili tržno vrednost nepremičnin:

- Stanovanje (del dvojčka) stavbi z ID znakom 2612-1741 na parc.št. 2422/36, k.o.Sv.Anton, ID dela stavbe 2612-1741-2, na naslovu Ravne 3d, 6276 Pobegi in parc.št. 2422/35, k.o. Sv.Anton



Podlaga vrednosti po MSOV – Tržna vrednost: »Tržna vrednosti je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«. ^{*1}

Pri izdelavi ocene vrednosti so upoštevani predpisi oziroma standardi:

1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.L. RS 106/2010),
2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2025; uporabo predpisuje HPOV), MSOV 101, MSOV 102, MSOV 103, MSOV 104, MSOV 105, MSOV 400.
3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS – 2; Ur.l. RS 56/2001)

Na osnovi dejstev, omejitev, podatkov, informacij in analiz, ki jih vsebuje to poročilo, znaša ocena vrednosti nepremičnine na dan 22.8.2025:

TRŽNA VREDNOST NEPREMIČNINE: 418.975,00 €

LIKVIDACIJSKA VREDNOST NEPREMIČNINE: 347.749,00 €

^{*1} prepis iz MSOV 2025

- 1.0. NASLOVNA STRAN
- 2.0. POVZETEK POROČILA

3.0. KAZALO VSEBINE

4.0. UVOD

- 4.1. Osnovni opis naloge
- 4.2. Obseg opravljenega dela
- 4.3. Predpostavke, posebne predpostavke in omejitve

5.0. OPIS PREDMETA OCENJEVANJA

- 5.1. Opis okolja in soseske
- 5.2. Identifikacija nepremičnine
 - 5.2.1. Površina zemljišča in vrsta rabe
 - 5.2.2. Opis izboljšav predmetne posesti – del hiše
 - 5.2.3. Površina nepremičnine

6.0. ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

- 6.1. Gospodarsko ekonomski dejavniki v RS
- 6.2. Analiza trga nepremičnin v RS
- 6.3. Lokalni trg nepremičnin

7.0. OCENJEVANJE VREDNOSTI – MSOV – Tržna vrednost

- 7.1. Analiza podatkov
- 7.2. Način primerljivih prodaj
 - 7.2.1. Izračun vrednosti nepremičnine po metodi neposredne primerjave prodaj
- 7.3. Način kapitalizacije donosa
 - 7.3.1. Ocena prihodkov in stroškov
 - 7.3.2. Ocena stopnje kapitalizacije
 - 7.3.3. Izračun mere kapitalizacije po metodi dograjevanja in indikacija vrednosti po načinu kapitalizacije donosa
- 7.4. Nabavnovrednosti način
 - 7.4.1. Izračun vrednosti zemljišča po metodi neposredne primerjave prodaj
 - 7.4.2. Tabela prilagoditev za zemljišče
 - 7.4.3. Izračun nadomestitvene vrednosti nepremičnine

8.0. UTEŽI

9.0. KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI NA PODLAGI MSOV

10.0. LITERATURA IN VIRI

11.0. IZJAVA CENILCA IN NAROČNIKA

12.0. PRILOGE

4.0. UVOD

4.1. Osnovni opis naloge

Identifikacija in status ocenjevalca:

Salko Pivač, u.d.i.a., izvedenec in cenilec nepremičnin – gradbene stroke

Identifikacija naročnika, lastnika in uporabnika:

NAROČNIK:	HEALTH MEDICAL SERVICE d.o.o., Trg J.B.Tita 9, 52460 Buje, Hrvaška
LASTNIK:	HEALTH MEDICAL SERVICE d.o.o., Trg J.B.Tita 9, 52460 Buje, Hrvaška do 1/1
UPORABNIK:	lastniki

Namen ocenjevanja vrednosti: Ocenitev tržne vrednosti nepremičnine se izdeluje za potrebe v stečajnem postopku.

Identifikacija posesti, ki jo vrednotimo:

PREDMET CENITVE:	-Stanovanje (del dvojčka) stavbi z ID znakom 2612-1741 na parc.št. 2422/36, k.o.Sv.Anton, ID dela stavbe 2612-1741-2, na naslovu Ravne 3d, 6276 Pobegi in parc.št. 2422/35, k.o. Sv.Anton
NASLOV NEPREMIČNINE:	Ravne 3d, 6276 Pobegi
ID NEPREMIČNINE:	ID PARCELE: 2612-2422/36, 2612-2242/35 ID DELA STAVBE: 2612-1741-2
KATASTRSKA OBČINA:	k.o. 2612- SVETI ANTON
ŠTEVILKE PARCEL	2422/35, 2242/35
POVRŠINA ZEMLJIŠČA	2242/36: 158,00 m ² 2242/35: 194,00 m ²
NETTO POVRŠINA OBJEKTA:	136,30 m ² (meritev)
TIP NEPREMIČNINE:	Del hiše . dvojčka
UPRAVNA DOVOLJENJA:	Gradbeno dovoljenje št. 351-375/2008, z dne 29.12.2009, UE Koper

4.2. Obseg opravljenega dela

Pri ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičninah glede na namen ocenjevanja in izbrano podlago vrednosti sem izvedel naslednje aktivnosti:

- Pregledal sem vse dostopne dokumente in informacije o obravnavani nepremičnini.
- Opravil ogled obravnavane nepremičnine.
- Analiziral razmere na nepremičninskem trgu, pomembne za vrednost pravic na nepremičninah.
- Pri oceni vrednosti sem preveril primernost uporabe vseh treh načinov ocene vrednosti pravic na nepremičninah (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način),
- Na osnovi zapisanega sem na koncu naredil končno uskladitev in sklep o oceni vrednosti pravic na nepremičninah.

Za namen izvajanja zgoraj navedenih analiz sem zbral, preveril, analiziral in uskladi:

- Podatke o primerljivih prodajah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah.
- Podatke potrebne za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave.

4.3. Predpostavke, posebne predpostavke in omejitve

Splošni omejitveni pogoji:

- V postopku izdelave ceno sem se opiral na podatke, trditve in informacije s strani lastnikov nepremičnine, ki je predmet ocenjevanje, podatkov o primerljivih nepremičninah, podatkov nepremičninskih agencij, podatkov lastnikov primerljivih objektov, podatkov najemnikov primerljivih objektov in podatkov upravnih organov.
- Površine v poročilu so prikazane v skladu s standardom SIST ISO 9836.
- Vrednosti v poročilu so izračunane s pomočjo programa Microsoft Excel. Morebitna odstopanja v izračunih vrednosti so možna ob uporabi drugačnega orodja za računanje.
- Podatki o površinah zemljišča, ki pripada obravnavani nepremičnini, so povzeti iz podatkov geodetske uprave..
- Podatki o primerljivih prodajah so povzeti na podlagi podatkov, ki so jih posredovali bodisi lastniki teh nepremičnin bodisi nepremičninske agencije, bodisi najemniki, ali smo jih pridobili iz baz podatkov, ki so javno dostopne.

Posebne predpostavke:

- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Cenilec/izvedenec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavi se nespremenjeno stanje nepremičnine od dneva ogleda do dneva ocenitve nepremičnine.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen če ni drugače navedeno.
- Podatki o površini zemljišča in poslovnega prostora so povzeti na podlagi podatkov GURS-a.

5.0. OPIS PREDMETA OCENJEVANJA

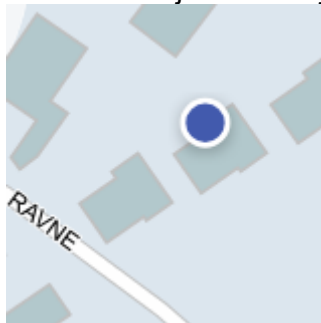
5.1. Opis okolja in soseske

Predmetna nepremičnina leži v Mestni občini Koper, Sv.Anton-Ravne.

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

Predmetna nepremičnina se nahaja v k.o. Sveti Anton, na naslovu Ravne 3d, 6276 Pobegi.

Slika 1: Zemljevid lokacije ocenjevane nepremičnine



Vir: zemljevid Najdi.si, 2025

5.2. Identifikacija nepremičnine

5.2.1. Površina zemljišča in vrsta rabe

Slika 2: ortofoto posnetek lokacije ocenjevane nepremičnine, parcela 2422/36, k.o. Sv.Anton



Vir. IS Kataster (GURS), 2025

Slika 3: ortofoto posnetek lokacije ocenjevane nepremičnine, parcela 2422/35, k.o. Sv.Anton



Vir. IS Kataster (GURS), 2025

Tabela 1: Podatki o površini zemljišč po GURS-u

parcela	raba	površina
2422/36	Površine podeželskega naselja	53,53 % od 158,00 m ² = 84,58 m ²
2422/35	Površine podeželskega naselja	194,00 m ²
	skupaj	278,58 m ²

5.2.2. Opis izboljšav predmetne posesti –del hiše

Predmet cenitve je del hiše-dvojčka, grajena leta 2016. Stavba je P+1. Stanovanje se nahaja v dveh nadstropjih. Del hiše je vzdrževan, uporabljeni so sodobni in kvalitetni materiali

Opremljenost: Samo zemljišče je stavbišče. Parcela je opremljena z javno komunalno opremo: vodovod, javna cesta, kanalizacija, električno omrežje.

Izkoriščenost in zasnova: Objekt ima pritličje in nadstropje. Objekt je zgrajen skladno z gradbeno zakonodajo v času gradnje.

Dostop: Po asfaltirani cesti.

Nosilna konstrukcija: Konstrukcija objekta je opeka, AB medetaže. Streha AB dvokapnica,prekrita s korci. Fasada je izolirana.

Zidovi in stropovi: ometani in prepleskani.

Stavbno pohištvo: pvc.

Tlaki: keramika, laminat

Instalacije in priklopi: Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje in električno, kanalizacije nima.

Ogrevanje: Ogrevanje je na TČ:

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

Okolica: Okolica objekta je tlakovano dvorišče in vrt. Možnost parkiranja pred objektom.

5.2.3. Površine stanovanja

Površina povzeta iz podatkov GURSa, zato je neto tlorisna površina 136,30 m²:

Tabela 4: Površina dela stavbe po GURS-u

Št. stavbe	Št.dela stavbe	k.o.	Površina po GURS-u v m ²
1741	2	2612-Sv.Anton	136,30

6.0. ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

6.1. GOSPODARSKO EKONOMSKI DEJAVNIKI SLOVENIJE (povzeto: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2025 Ljubljana, februar 2025, Urad RS za makroekonomske analize in razvoj)

Mednarodne institucije v svojih zadnjih napovedih za evrsko območje letos predvidevajo le malo višjo rast BDP kot lani, nato pa postopno krepitev, ki pa bo počasnejša od jesenskih pričakovanj, še zlasti v Nemčiji. Velika geopolitična in ekonomska negotovost, ki jo kaže tudi rekordno visok indeks negotovosti trgovinskih politik v januarju 2025, ter že sprejeti ukrepi ameriške administracije nakazujejo možna dodatna znižanja oziroma povečano tveganje za poslabšanje obetov. Zato smo k oblikovanju predpostavk pristopili konzervativno. Za evrsko območje za letos predpostavljamo 0,8-odstotno gospodarsko rast, ki naj bi se v letih 2026 in 2027 zvišala na 1,1 oz. 1,2 %. Med najpomembnejšimi trgovinskimi partnericami bo gospodarsko okrevanje predvidoma najpočasnejše v Nemčiji, kjer naj bi se po letošnji stagnaciji rast v letih 2026 in 2027 dvignila na 0,8 %.

Gospodarska rast v Sloveniji se bo letos okrepila na 2,1 %, kar je nekoliko manj, kot smo pričakovali jeseni 2024. Rast blagovnega izvoza bo po lanskem visoki rasti, ki pa se je v zadnjem četrtletju opazno umirila, letos nekoliko nižja in bo v večji meri sledila rasti tujega povpraševanja. Rast izvoza storitev pa se bo še pospešila. K višji rasti BDP bo letos ključno prispevala domača potrošnja, zlasti nadaljnja rast zasebne potrošnje, podprte z rastjo plač in socialnih transferjev, ter okrevanje investicij po lanskem upadu. Rast obsega trošenja gospodinjstev bo omogočala rast prihodka v trgovini, pa tudi v storitvah, povezanih s turizmom in preživljanjem prostega časa, na kar bo ugodno vplivala tudi nadaljnja rast potrošnje tujih turistov. Investicijska aktivnost države se bo okrepila, podprta s sredstvi Načrta za okrevanje in odpornost (NOO) in Sklada za obnovo po poplavih leta 2023. Negotovost in šibko gospodarsko okrevanje v trgovinskih partnericah bosta vplivala na previdnost pri investicijskih odločitvah predvsem tistega dela gospodarstva, ki je usmerjen na tuje trge. Nekaj spodbude sicer prihaja z nižjimi obrestnimi merami, kar bo vplivalo predvsem na stanovanjske investicije, a bolj na srednji rok. V letu 2025 bo rast državne potrošnje zmernejša (2,7 %) kot lani. Podobno kot v letu 2024, tudi letos pričakujemo, da bo nadaljevanje obnove po poplavih vplivalo na rast izdatkov za blago in storitve sektorja države (ne le na investicije). Pričakujemo pa tudi prve učinke novih pravic na področju dolgotrajne oskrbe, ki bodo uvedene sredi leta 2025.

V prihodnjih dveh letih v osrednjem scenariju pričakujemo nekoliko višjo rast gospodarske aktivnosti (2,4 % leta 2026 in 2,3 % leta 2027). S postopnim okrevanjem tujega povpraševanja pričakujemo nadaljevanje rasti izvoza blaga in storitev, ki pa bo nižja kot v obdobju pred pandemijo in energetske krize. Poleg predpostavljene postopne krepitve rasti tujega povpraševanja bosta na rast blagovnega izvoza pozitivno vplivala tudi dokončanje investicije farmacevtskega podjetja in zagon proizvodnje novega modela avtomobila, kar bo spodbudno vplivalo tudi na rast dodane vrednosti v predelovalnih dejavnostih. Domača potrošnja bo ostala pomemben dejavnik rasti BDP. Trošenje gospodinjstev bo raslo podobno kot letos in poganjalo nadaljnjo rast prodaje v trgovini, gostinstvu in kulturnih, razvedrilnih, osebnih ter športnih storitvah. Rast investicij se bo še okrepila, ob visoki ravni državnih investicij bodo k temu prispevale tudi večje investicije v gradnjo stanovanj ter opremo in stroje. Na dinamiko rasti državne potrošnje bo v letih 2026 in 2027 vplivalo predvsem uvajanje novih pravic v okviru novega sistema dolgotrajne oskrbe.

Na trg dela poleg konjunkturalnih razmer pomembno vplivajo demografske spremembe: ob visoki doseženi ravni zaposlenosti in pomanjkanju delovne sile bo v razmerah zmerne gospodarske rasti rast zaposlenosti letos 0,1-odstotna, v prihodnjih dveh letih pa 0,4 oz. 0,5-odstotna. Potem ko je zaposlenost večino lanskega leta praktično stagnirala na rekordni ravni, tudi za letos pričakujemo nizko rast, ki bi se v naslednjih dveh letih lahko malo okrepila in bo izhajala pretežno iz zaposlovanja tujih državljanov. Brezposelnost se bo še nekoliko zmanjšala, na manjše število registriranih brezposelnih bo poleg prehoda v

aktivnost pomembno vplivalo tudi naraščajoče prehajanje iz brezposelnosti v neaktivnost oz. upokojitev.

Rast skupne povprečne bruto plače bo tudi letos razmeroma visoka (6,2 %), izhajala bo tako iz zasebnega kot iz javnega sektorja; nato naj bi se nekoliko umirila (5,5 oz. 5,1 %), a bo realna rast (okoli 3 %) presegala stopnje pred desetletjem. V javnem sektorju bo na rast plač letos in v prihodnjih treh letih znatno vplivala plačna reforma, ki se je začela izvajati 1. januarja 2025. Vpliv bo največji letos, v letih 2026 in 2027 pa postopoma manjši v skladu s predvideno dinamiko in ocenami učinkov uveljavitve reforme. V zasebnem sektorju letos in v prihodnjih letih pričakujemo še vedno razmeroma visoko rast plač, ki pa se bo počasi umirila. Na pritiske po povišanju rasti plač bo še naprej pomembno vplivalo pomanjkanje kadra, delno tudi demonstracijski učinek zaradi povišanja plač v javnem sektorju, na drugi strani pa bodo težnje podjetij po ohranjanju konkurenčnosti vplivale na to, da bo realna rast nekoliko bolj umirjena.

Rast cen bo letos umirjena v večini skupin, pri storitvah bo še naprej presegala skupno rast cen, na dinamiko inflacije pa bodo pomembno vplivali (pretekli in tekoči) ukrepi in njihovo iztekanje, tako da pričakujemo, da bo inflacija konec leta 2025 2,7-odstotna, v povprečju leta pa 2,3-odstotna. Ob predpostavki razmeroma stabilnih razmer na mednarodnih trgih energentov bodo medletne rasti cen energentov precej nihale zaradi izteka začasnih ukrepov za blaženje energetske draginje. Predvsem nizka osnova zaradi ukrepov, sprejetih konec lanskega leta, bo vplivala tudi na povišanje medletne inflacije konec letošnjega leta. Pričakujemo, da se bo letos in v prihodnjih letih rast cen storitev ohranjala na nadpovprečni ravni, na kar bosta še naprej pomembno vplivala pomanjkanje delovne sile in nadaljnja rast plač. Rast cen neenergetskega industrijskega blaga bo zmerna in bo ob relativno višji rasti cen storitev ohranjala osnovno inflacijo okoli 2 %. Rast cen hrane, ob predpostavljeni odsotnosti večjih šokov na trgih surovin in zmernem podnebni vplivu, bo predvidoma umirjena. V odsotnosti šokov se bo inflacija po letu 2025 tako še nekoliko znižala in se gibala okoli 2 %.

Pripravo makroekonomskih napovedi vedno spremlja negotovost, ki pa se je v zadnjih letih povečala. Zlasti letos uresničitev Pomladanske napovedi spremljajo znatna tveganja, povezana predvsem z razmerami v mednarodnem okolju, v manjši meri pa tudi v domačem. Tveganja so večinoma negativna in večja kot lani jeseni, so pa tudi možnosti za višjo rast od predvidene v osrednjem scenariju. Največje tveganje iz mednarodnega okolja za nižjo napoved BDP kot v osrednjem scenariju izhaja iz močno povečane negotovosti (ki je sicer delno že vključena v osnovne predpostavke), povezana pa je z morebitnim stopnjevanjem protekcionističnih ukrepov ZDA in povračilnih ukrepov prizadetih držav. To bi namreč lahko zavrlo pričakovano postopno okrevanje rasti aktivnosti in umirjanje inflacije v trgovinskih partnericah. S stopnjevanjem carin tudi za države izven EU se dodatno povečuje tveganje za upočasnitev rasti svetovne trgovine, motnje v dobavnih verigah in še močnejše posredne vplive. Hkrati se s tem lahko okrepi izpostavljenost evropskih (in slovenskih) gospodarstev tuji konkurenci, ki bi se iz ZDA preusmerila na trge, kjer so posredno ali neposredno bolj prisotna slovenska podjetja. Ob predpostavki uvedbe 10-odstotnih carin in povračilnih ukrepov EU ter povečane in dlje trajajoče negotovosti glede trgovinskih politik, bi bila gospodarska rast v Sloveniji lahko nižja za približno pol o. t. Zvišanje obstoječih carin za avtomobile na 25 % bi ta učinek dodatno povečalo. Velika ostaja tudi geopolitična negotovost, predvsem v povezavi z razvojem dogodkov na Bližnjem vzhodu in v Ukrajini, prisotna pa so tudi druga tveganja, ki bi lahko upočasnili rast evropskega gospodarstva v času, ko se to že dlje sooča s težavami zaradi zmanjšanja konkurenčnosti in strukturnimi težavami. Gre za uspešnost soočanja s strukturnimi izzivi v evropskem proizvodnem sektorju (dražji energenti, hiter tehnološki napredek, spremenjene preference potrošnikov in svetovna konkurenca), zlasti v avtomobilski industriji. Če dalj časa trajajoča višja rast plač od produktivnosti ob pomanjkanju usposobljene delovne sile lahko v evrskih državah poveča inflacijske pritiske in vpliva na konkurenčnost ter odločitve podjetij za naložbe. Tudi v domačem okolju so prisotna nekatera negativna tveganja, povezana pa so predvsem z zmogljivostmi za izvedbo obsežnih investicijskih projektov in tudi z vplivi rasti stroškov dela na konkurenčnost. Možnosti za višjo gospodarsko rast od predvidene v

osnovnem scenariju pa izhajajo iz morebitnega še uspešnejšega privabljanja delovne sile in pozitivnih učinkov celovitega črpanja sredstev EU skupaj z reformnimi ukrepi.

Glavni makroekonomski agregati Slovenije

	2024	Pomladanska napoved (februar 2025)		
		2025	2026	2027
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	1,6	2,1	2,4	2,3
BDP, nominalna rast v %	4,7	4,9	5,2	4,8
BDP, v mrd EUR, tekoče cene	67,0	70,3	73,9	77,5
Izvoz blaga in storitev, realna rast v %	3,2	2,6	3,4	3,1
Uvoz blaga in storitev, realna rast v %	3,9	2,7	3,9	3,5
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	-0,4	0,1	-0,1	0,0
Zasebna potrošnja, realna rast v %	1,6	2,2	2,3	2,4
Državna potrošnja, realna rast v %	8,5	2,7	4,1	2,2
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	-3,7	1,0	3,0	2,6
Sprememba zalog in vrednosti predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	0,3	0,0	0,0	0,0
ZAPOSLENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	0,1	0,1	0,4	0,5
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	46,0	45,4	44,8	44,3
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	4,6	4,6	4,5	4,5
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	3,7*	3,7	3,7	3,7
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	6,2	6,2	5,5	5,1
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	4,1	3,8	3,1	3,0
- zasebni sektor	4,9	3,5	3,3	3,1
- javni sektor	2,5	4,4	2,9	2,7
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	1,4	2,0	2,0	1,7
PLAČILNOBILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR	3,3	3,1	2,9	2,6
- v primerjavi z BDP v %	4,9	4,4	3,9	3,4
CENE IN EFEKTIVNI TEČAJ				
Inflacija (dec./dec.), v %	1,9	2,7	2,2	2,1
Inflacija (povprečje leta), v %	2,0	2,3	2,3	2,1
Realni efektivni tečaj – deflator stroški dela na enoto proizvoda	0,9*	0,7	1,3	1,1
PREDPOSTAVKE				
Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partneric), realna rast v %	0,4	2,2	2,5	2,6
BDP v evrskem območju, realna rast v %	0,7	0,8	1,1	1,2
Cena nafte Brent v USD/isod	80,5	75,7	71,1	69,4
Cene neenergetskih surovin v USD, rast	8,8	7,0	-0,5	-1,5
Razmerje USD za 1 EUR	1,082	1,041	1,041	1,041

Vir: za leto 2024 GURS (2025), BS (2025), ECB (2025a), EIA (2025), Eurostat (2025); za obdobje 2025–2027 napoved UMAR. Opomba: *ocena UMAR.

6.2. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN (povzeto: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2024, GURS, april 2025):

V letu 2024 se je na slovenskem nepremičninskem trgu že tretje leto zapored nadaljeval trend upadanja števila kupoprodaj vseh vrst nepremičnin, medtem ko so cene še naprej rasle. Kljub postopnemu zniževanju bančnih obrestnih mer, razmeroma ugodnim makroekonomskim kazalnikom in še vedno visokemu povpraševanju po nepremičninah se je število transakcij zmanjšalo. K temu so v manjši meri prispevale vladne napovedi uvedbe obdavčitve premoženja v obliki stanovanjskih nepremičnin ter omejitve kratkoročnega oddajanja nepremičnin, v večji meri pa predvsem nadaljnja visoka rast cen, ki omejuje dostopnost nepremičnin širšemu delu prebivalstva. Število tržnih prodaj stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je lani na ravni države zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, število prodaj stanovanjskih hiš za 10 do 15 odstotkov. V primerjavi z vrhom leta 2021 se je število prodaj tako stanovanj kot stanovanjskih hiš zmanjšalo za 35 do 40 odstotkov.

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

V zadnjih treh letih je najbolj izrazit trend upadanja zemljišč za gradnjo stavb. Število prodaj zazidljivih zemljišč za gradnjo stavb se je v letu 2024 v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za več kot 45 odstotkov. Tak upad gre po eni

strani pripisati visokim cenam zemljišč in visokim gradbenim stroškom, po drugi strani pa pomanjkanju ponudbe primernih zemljišč v večjih mestih, predvsem v Ljubljani in na Obali. Rast cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v letu 2024 sicer ni bila tako izrazita kot v rekordnem letu 2022, a kljub temu razmeroma visoka. Na ravni države so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 9 odstotkov, medtem ko so cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb zrasle za kar 17 odstotkov.

V zadnjih petih letih so tako cene stanovanj zrasle že za 67 odstotkov, cene hiš za 54 odstotkov in zemljišč za stanovanjsko gradnjo za 72 odstotkov.

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

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

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

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

Po še začasnih podatkih je bila vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in hiše s pripadajočim zemljiščem) v letu 2024 slabih 1,7 milijarde evrov, kar je predstavljalo 70 odstotkov vsega prometa z nepremičninami. V primerjavi z letom 2023 se je delež stanovanjskih nepremičnin v skupni vrednosti prometa zmanjšal za nekaj več kot 15 odstotkov, predvsem na račun zmanjšanja skupne vrednosti prodanih stanovanj, ki se je v primerjavi z letom prej znižala za 20 do 25 odstotkov. To je posledica občutnega upada obsega trgovanja s stanovanji v lanskem letu.

Preglednica 2: Vrednost in deleži prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, leto 2024

Vrsta nepremičnine	Vrednost prometa (v mio €)	Delež v skupnem prometu
Stanovanja	996	41,7%
Hiše	682	28,6%
Zemljišča za gradnjo stavb	281	11,8%
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	125	5,2%
Pisarne	71	3,0%
Kmetijska zemljišča	62	2,6%
Industrijske nepremičnine	56	2,3%
Pozidana zemljišča	29	1,2%
Gozdna zemljišča	28	1,2%
Turistični objekti	26	1,1%
Garaže in parkirni prostori	18	0,7%
Ostale nepremičnine	14	0,6%

Vrednostno je v letu 2024 skupni promet s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za gradnjo stavb znašal slabih 2 milijarde evrov oziroma 82 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami.

Skupni promet s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami je znašal 252 milijonov evrov oziroma slabih 11 odstotkov celotnega prometa, skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa 90 milijonov evrov oziroma 4 odstotke celotnega prometa.

Skupna vrednost prometa s poslovnimi in industrijskimi nepremičninami se je v primerjavi z letom prej povečala za dobrih 5 odstotkov, pri čemer se je opazno povečala vrednost prometa z industrijskimi nepremičninami (65 odstotkov) ter v manjši meri s pisarniškimi prostori (5 odstotkov), medtem ko se je vrednost prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali zmanjšala za okoli 10 odstotkov.

PRODAJE STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH NEPREMIČNIN

Po skokoviti rasti števila prodaj nepremičnin, ki je sledila »kovidnemu« letu 2020, je število prodaj stanovanjskih in poslovnih nepremičnin upadlo že tretje leto zapored.

Stanovanjske nepremičnine Glede na še začasno število evidentiranih prodaj za leto 2024 ocenjujemo, da je bilo lani v Sloveniji prodanih okoli 7.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 5.000 stanovanjskih hiš.

Po naši oceni se je v letu 2024 število prodaj stanovanj na ravni države v primerjavi z letom 2023 zmanjšalo za 15 do 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 pa za 25 do 30 odstotkov. Število prodaj stanovanjskih hiš, se je v primerjavi z letom 2023, zmanjšalo za 10 do 15 odstotkov, v primerjavi z letom 2022 pa prav tako kot za stanovanja, za 25 do 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2021, ko je število kupoprodajnih poslov po epidemiji doseglo vrh, je bilo število prodaj stanovanj manjše za okoli 40 odstotkov, število prodaj hiš pa za okoli 35 odstotkov.

FOND IN VREDNOST STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Konec leta 2024 smo imeli v Sloveniji evidentiranih slabih 554 tisoč stanovanjskih hiš in okoli 350 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah. V primerjavi s prejšnjim letom se je fond stanovanjskih hiš povečal za pol odstotka oziroma za dobrih 3.000 enot, fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa za dober odstotek oziroma za slabih 4.000 enot. Vrednostno so hiše predstavljale 30 odstotkov celotne vrednosti slovenskega nepremičninskega fonda (ki je znašala okoli 277 milijard evrov 2) oziroma okoli 82 milijard evrov. Kar 97 odstotkov stanovanjskih hiš je v lasti fizičnih oseb.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah so vrednostno predstavljala okoli 21 odstotkov celotnega nepremičninskega fonda oziroma 58 milijard evrov. Okoli 82 odstotkov stanovanj je v lasti fizičnih oseb, slabih 6 odstotkov v lasti države in občin, ostalih 12 odstotkov pa v lasti gospodarskih družb in drugih pravnih oseb.

Preglednica 5: Fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hiš po tržnih analitičnih območjih (TAO), Slovenija, december 2024

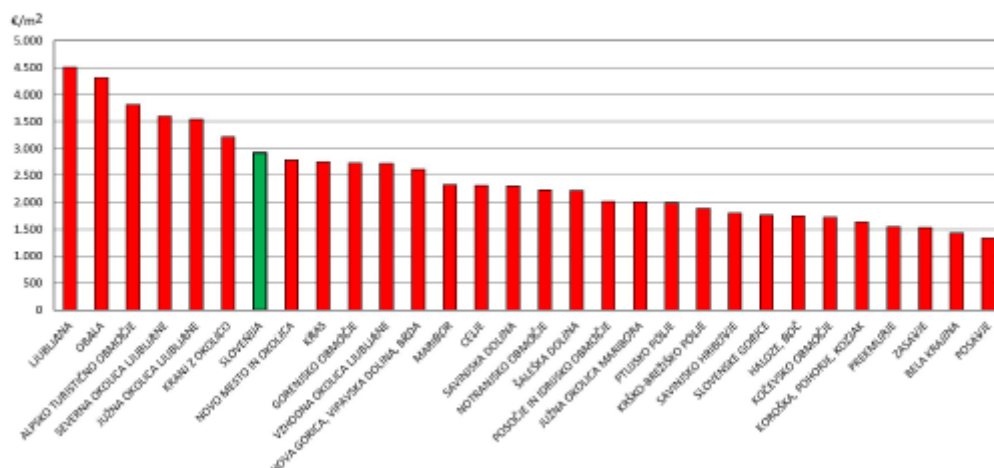
Analitično območje	Stanovanja	Hiše	Skupaj
SLOVENIJA	350.581	553.881	904.462
LJUBLJANA	100.133	31.033	131.166
MARIBOR	37.089	12.762	49.851
OBALA	23.680	18.087	41.767
GORENJSKO OBMOČJE	17.095	26.605	43.700
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	14.521	29.817	44.338
CELJE	13.446	5.163	18.609
KRANJ Z OKOLICO	11.954	16.158	28.112
KOROŠKA, POHORJE, KOZJAK	11.691	20.261	31.952
ZASAVJE	10.448	8.241	18.689
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	9.633	32.967	42.600
NOVA GORICA, VIPAVSKA DOLINA, BRDA	9.520	21.025	30.545
ŠALEŠKA DOLINA	9.090	4.601	13.691
JUŽNA OKOLICA MARIBORA	8.573	31.104	39.677
NOVO MESTO IN OKOLICA	8.024	23.522	31.546
NOTRANJSKO OBMOČJE	6.878	17.795	24.673
SLOVENSKE GORICE	6.045	37.427	43.472
PTUJSKO POLJE	5.866	16.693	22.559
POSOČJE IN IDRIJSKO OBMOČJE	5.667	18.048	23.715
PREKMURJE	5.462	28.332	33.794
SAVINJSKA DOLINA	5.199	13.805	19.004
ALPSKO TURISTIČNO OBMOČJE	4.868	8.319	13.187
SAVINJSKO HRIBOVJE	4.431	27.244	31.675
KOČEVSKO OBMOČJE	3.772	15.557	19.329
KRŠKO-BREŽIŠKO POLJE	3.727	10.701	14.428
KRAS	3.403	8.584	11.987
POSAVJE	3.037	28.190	31.227
HALOZE, BOČ	3.002	18.267	21.269
VZHODNA OKOLICA LJUBLJANE	2.265	11.029	13.294
BELA KRAJINA	1.867	9.186	11.053
SLOVENSKA ISTRA BREZ OBALE	195	3.358	3.553

Opomba: Analitična območja so razvrščena padajoče glede na število fonda stanovanj.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

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

Slika 6: Srednja cena stanovanj (mediana) po tržnih analitičnih območjih (TAO), leto 2024



Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2024 ohranila **Ljubljana**. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2023 rekordno zvišala za 500 evrov na kvadratni meter in praktično presegla 4.500 €/m². Tik za Ljubljano so bile cene stanovanj na

območju **Obale** (ki vključuje tudi Koper, Piran, Portorož, Izolo in Ankaran) kjer je lani srednja cena stanovanja znašala 4.320 €/m² in se je v primerjavi z letom prej dvignila za 430 evrov na kvadratni meter. Območje Obale je na drugem mestu po ravni cen stanovanj prehitelo **Alpsko turistično območje** (ki vključuje tudi Kranjsko Goro, Bled in območje Bohinjskega jezera), kjer je bila srednja cena prodanih stanovanj 3.820 €/m² in se je v primerjavi z leto 2023 zmanjšala za 110 evrov na kvadratni meter.

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

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

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

6.3. LOKALNI TRG NEPREMIČNIN (povzeto: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2024, GURS, april 2025):

Na podlagi značilnosti trga in razlik v vrednosti nepremičnin smo območje Obale razdelili na sedem lokalnih analitičnih območij, vključno s Koprom, ki je po številu prebivalcev peto največje slovensko mesto. Vrednost stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč po območjih praviloma pada z oddaljenostjo od morja.

Slika 23: Tržno analitično območje (TAO) Obala in lokalna analitična območja (LAO)



LAO Koper obsega območje starega mestnega jedra s sto in več let starim stanovanjskim fondom ter novejša območja Markovca, Semedele, Olma in Šalare, kjer se je gradnja stanovanj pričela v 60-ih in 70-ih letih prejšnjega stoletja. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo skoraj tri četrtine stanovanjskega fonda. Vrednosti starih stanovanj v starem mestnem jedru se vse bolj približujejo vrednostim stanovanj v novejših delih Kopra, saj se v zadnjih letih po stanovanjih v mestnem jedru povprašuje predvsem za počitniške namene oziroma oddajo turistom.

LAO »Piran, Portorož« predstavlja slovensko najbolj mondeno obalno turistično središče, zato so vrednosti stanovanjskih nepremičnin in zazidljivih zemljišč tu najvišje. Na območju prevladujejo eno- in dvostanovanjske hiše. Na območju Lucije so tudi stanovanjski bloki, ki so jih začeli graditi v 80-ih in 90-ih letih prejšnjega stoletja. V zadnjem obdobju se gradi tudi vse več dvojčkov in manjših vila blokov.

LAO Izola obsega staro mestno jedro in novejša naselja z večstanovanjskimi bloki in individualnimi hišami. Zaključni se pri izolski obvoznici. Več kot tri četrtine stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, ki so bila zgrajena po letu 1960. Vrednosti stanovanjskih nepremičnin na območju Izole se zaradi kupcev iz notranjosti Slovenije in tujcev v zadnjih letih počasi približujejo tistim v Portorožu in Piranu.

LAO Ankaran je razmeroma homogeno območje stanovanjskih stavb, zgrajenih v sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja. Večino stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah. Sicer so, zaradi nenaklonjenosti občinskih oblasti večjim novogradnjam, zadnjo večjo večstanovanjsko stavbo na tem območju zgradili leta 2009. Tudi na tem območju, zaradi obmorske lege, vrednosti stanovanjskih nepremičnin stalno rastejo, na kar ne vpliva niti neposredna bližina Luke Koper.

LAO »Sečovlje, Malijska, Korte, Šared, Strunjan, Gažon« obsega hribovito zaledje gosto poseljenega obalnega področja. Stanovanjski fond je raztresen po vaseh. Sestavljajo ga sto in več let stare hiše in hiše, pretežno zgrajene v sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja.

LAO »Hrvatini, Škofije, Prade« je območje, kjer prevladujejo samostojne hiše, ki so bile prvotno zgoščene v posameznih vaseh v zaledju Obale. V zadnjih letih se je gradnja na tem območju močno razširila, tako da ponekod ni več ločnice med posameznimi vasi. Območje vse bolj postaja predmestje Kopra in je tudi infrastrukturno dobro povezano z mestom. Zaradi pretežno južne lege in gričevnate pokrajine ponuja pogled na morje in nudi dobro osončenje tudi pozimi, kar za druge dele Obalnega območja, razen za Ankaran, ne moremo reči. Prednost je tudi hiter dostop do avtoceste. Vse našete ugodnosti lokacije v zadnjem času dvigujejo tudi vrednosti nepremičnin na tem območju.

LAO »Vanganel, Marežige« je območje razpršene gradnje individualnih hiš, kamor se seli vedno več domačinov iz Kopra. Stare vasi se širijo z novogradnjami, povpraševanje je veliko. Vse bolj postaja predmestje Kopra, saj je zaradi izboljšanih cestnih povezav dnevna migracija s tega območja v mesto močno olajšana. Ker ni pogleda na morje, območje za kupce od drugod ni tako zanimivo, zato so vrednosti stanovanjskih nepremičnin nižje kot na ostalih Obalnih območjih.

FOND NEPREMIČNIN IN OBSEG NJIHOVE PRODAJE

Na območju Obale je bilo konec leta 2024 evidentiranih več kot 41 tisoč stanovanjskih enot oziroma okoli 23 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah in okoli 18 tisoč stanovanjskih hiš. Stanovanja na Obali predstavljajo okoli 7 odstotkov slovenskega fonda stanovanj, hiše pa dobre 3 odstotke fonda hiš. Na Obali 69 odstotka fonda hiš predstavljajo samostojne hiše, 31 odstotkov pa vrstne hiše oziroma dvojčki.

Preglednica 36: Fond in število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Stanovanja – fond	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – fond	Hiše – št. prodaj
TAO OBALA	23.680	382	18.087	106
LAO KOPER	9.033	149	3.178	20
LAO PIRAN, PORTOROŽ	6.034	94	3.273	16
LAO IZOLA	5.546	73	1.599	6
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	1.228	35	4.719	27
LAO ANKARAN	947	12	527	6
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	621	8	2.682	19
LAO VANGANEL, MAREZIGE	271	11	2.109	12

DEJAVNOST PRIMARNEGA TRGA

V preteklem letu je bilo na Obali zgrajenih le okoli 190 novih stanovanjskih enot, kar je bistveno premalo glede na izjemno povpraševanje, ki je na tem območju stalno prisotno. Pri tem je treba izpostaviti, da je kar 166 teh enot neprofitnih, zgrajenih v skupnem projektu Republiškega stanovanjskega sklada in Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper. To pomeni, da je bilo za trg na voljo izjemno malo novih stanovanjskih enot, posledično pa se vse novogradnje razprodajo že pred začetkom ali v času gradnje.

Trenutno je v gradnji nekaj večjih stanovanjskih projektov v Kopru in nekaj manjših v Izoli, skupaj približno 450 stanovanjskih enot, kar še zdaleč ne bo zadostilo celotnemu povpraševanju. Poleg tega je na območju Obale napovedana gradnja dodatnih 550 stanovanjskih enot, vendar se kljub velikemu interesu investitorjev za gradnjo pojavljajo dodatne ovire, predvsem pomanjkanje zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb ter dolgotrajni postopki pri pridobivanju gradbenih dovoljenj.

Za razliko od stanovanjskih nepremičnin se je število prodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na območju Obale kljub omejeni ponudbi v letu 2024 v primerjavi z letom 2023 povečalo za 5 odstotkov. Kljub tej rasti pa dolgoročni trend upadanja ostaja, saj je bilo število prodaj v primerjavi z letom 2022 manjše za 20 odstotkov, v primerjavi z letom 2021 pa za 35 odstotkov.

TRŽNE CENE

Območje Obale, kot najbolj razvito turistično območje v Sloveniji, se že tradicionalno ponaša z visokimi cenami stanovanjskih nepremičnin. Dolgo časa je veljalo za območje z najdražjimi nepremičninami v državi, pri čemer so bile cene stanovanj in hiš najvišje vse do leta 2017. Takrat je primat prevzela Ljubljana, saj so cene po preobratu leta 2015 v prestolnici in večini drugih delov Slovenije rasle hitreje kot na Obali. V zadnjih treh letih pa se je rast cen

nepremičnin na Obali ponovno pospešila in približala ravnem cen v Ljubljani, kar pomeni, da bi se lahko že v letošnjem letu cenovni razkorak med območjema še dodatno zmanjšal.

STANOVANJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Lani so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območju Obale precej poskočile, pri čemer je srednja vrednost rabljenega stanovanja, podobno kot v Ljubljani, presegla mejo 4.000 evrov na kvadratni meter. Srednja cena rabljenega stanovanja je tako znašala 4.320 €/m² in je bila v primerjavi z letom prej višja za 420 evrov. Srednja letnica zgraditve prodanega stanovanja je bila 1973, srednja uporabna površina pa 50 kvadratnih metrov. V primerjavi z letom prej se povprečna starost in velikost prodanih stanovanj nista bistveno spremenili.

Preglednica 38: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2024

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
TAO OBALA	282	3.640	4.320	5.140	1973	50
LAO KOPER	125	3.760	4.430	5.190	1974	51
LAO PIRAN, PORTOROŽ	67	3.850	4.330	5.220	1964	50
LAO IZOLA	62	3.490	4.400	5.060	1971	45
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	15	2.670	3.260	4.700	1998	51
LAO ANKARAN	10	3.000	4.320	5.210	1978	63

Opomba:

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

V preteklem letu so se v povprečju najdražja stanovanja prodala na območju »**Kopra**« kjer so se cene večinoma gibale od 3.700 do 5.200 €/m². Na tem območju smo zabeležili tudi prodajo stanovanja z najvišjo pogodbeno ceno, in sicer 655 tisoč evrov. Šlo je za stanovanje v novejši večstanovanjski stavbi, s približno 150 kvadratnih metrov uporabne površine, z večjo teraso ter dvema parkirnima mestoma v garaži.

Z malenkost nižjimi cenami je sledilo območje »**Izole**«, kjer so se cene v povprečju gibale od 3.500 do 5.100 €/m². Sledili sta območji »**Piran, Portorož**« in »**Ankaran**«, kjer so se stanovanja v povprečju prodajala po cenah od 3.000 do 5.000 €/m². Na območju »**Piran, Portorož**« je bilo prodano tudi relativno najdražje stanovanje, garsonjera velikosti 15 kvadratnih metrov uporabne površine ter letnico zgraditve 1910, za približno 8.700 €/m². Najnižje cene stanovanj so bile zabeležene na območju »**Hrvatini, Škofije, Prade**«, kjer je bilo število prodaj razmeroma nizko. Večinoma so se prodajala novejša stanovanja po cenah od 2.700 do 4.700 €/m².

GIBANJE CEN

Na območju Obale rast cen stanovanj in hiš v letih od 2018 do 2021 ni bila tako izrazita kot na drugih območjih po državi, zaradi česar smo bili šele leta 2022 priča rekordni rasti cen, tako za stanovanja kot tudi za hiše. Cene stanovanj so zrasle za 19 odstotkov in cene hiš za 15 odstotkov. Po tej rekordni rasti se je v letu 2023 rast nekoliko umirila, saj so cene stanovanj in hiš zrasle za 8 odstotkov. V preteklem letu so cene stanovanj zrasle za 12 odstotkov, cene hiš pa za 7 odstotkov.

Preglednica 40: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2019 do 2024 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	4%	2%
2020-2021	12%	8%
2021-2022	19%	15%
2022-2023	8%	8%
2023-2024	12%	7%

V zadnjih petih letih je bila rast cen stanovanj in hiš na Obali nekoliko pod povprečjem Slovenije, kar gre pripisati že v osnovi visokim cenam v preteklosti ter pospešeni rasti cen stanovanjskih nepremičnin na ostalih območjih države. Tako kot praktično v vseh večjih mestih so cene stanovanj na Obali v zadnjih petih letih zrasle več kot cene hiš. Od leta 2019 so cene stanovanj zrasle za 67 odstotkov, cene hiš pa za 46 odstotkov.

Preglednica 41: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2019 do 2024 (kumulativno glede na cene v letu 2019)

	Stanovanja	Hiše
2019-2020	4%	2%
2019-2021	16%	10%
2019-2022	38%	26%
2019-2023	49%	36%
2019-2024	67%	46%

7.0. OCENJEVANJE VREDNOSTI – MSOV – Tržna vrednost

Mednarodni standardi ocenjevanja nepremičninskih pravic opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic:

- **Način primerljivih prodaj** – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so informacije o cenah na razpolago.
- **Na donosu zasnovan način** – nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost.
- **Nabavnovrednostni način** – nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oz. izdelavo.

7.1. Analiza podatkov

Za oceno vrednosti smo glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih nepremičninskih pravic in glede na namen vrednotenja, preverili možnost in primernost uporabe vseh treh načinov in metod za ocenjevanje vrednosti. Uporabili smo na tržnih primerjavah zasnovan način oziroma metodo primerljivih prodaj v sklopu nabavnovrednostnega načina za vrednotenje zemljišča in industrijske hale. Izvedli smo vrednotenje po nabavnovrednostnem načinu, po načinu tržnih primerjav in po načinu donosa, saj smo razpolagali z vsemi podatki na tem območju.

7.2. Način primerljivih prodaj

Način primerljivih prodaj je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanje.

V našem primeru je predmet cenitve hiša, za katero smo uspeli pridobiti ustrezne primerljive tržne transakcije podobnih nepremičnin, zato smo vrednotenje po tem načinu izvedli.

7.2.1. Izračun vrednosti nepremičnine po metodi neposredne primerjave prodaj

Pri primerjavi upoštevam sledeče kriterije:

- Čas prodaje
- Lokacija nepremičnine
- velikost
- stanje objekta

1. Ocenjevana nepremičnina- stanovanje:

Lokacija: Sv.Anton
Velikost: 136,30 m² (278,58 m² zemljišča)
Lega: lepa lokacija, vzdrževano, sodobno

IZBOR PRIMERLJIVIH PRODAJ:

Podatke o primerljivih prodanih nepremičninah povzamem na portalu Trgoskop, gre za zajem dejansko izvedenih prodaj v obdobju od 1.1.2023-22.8.2025, od tega izberemo naslednje:

OPIS izbranih primerljivih nepremičnin:

stanovanje 1: Sv.Anton, Ravne 15, velikosti 85,20 m² prodane neto tlorisne površine, gradnja 1970, prodano 26.8.2024

stanovanje 2: Sv.Anton, Vrtine 37b 5, velikosti 106,30 m² prodane neto tlorisne površine, gradnja 2017, prodano 9.5.2025

stanovanje 3: Pobegi, Frenkova c.1a, velikosti 75,00 m² prodane neto tlorisne površine, gradnja 2003, zemljišče 31,50 m², prodano 3.9.2024

Nepremičnine so primerljive z nepremičnino, ki jo cenimo.

Izbrane sestavine primerjave za stanovanja:

- Čas prodaje: cene so v porastu kljub temu, da so nepremičnine prodane v majhnem časovnem odmiku, upoštevamo
- Lokacija nepremičnin: podobno, zato ne upoštevamo
- velikost: manjše so dražje, zato upoštevamo korekcijo
- stanje objekta: različno, zato upoštevamo

ODSTOTNE PRILAGODITVE:

Lastnost	Ocenjeva na nepremič nina	stanovanje 1		stanovanje 2		stanovanje 3	
prodajna cena/m2		1.971,83		2.916,27		2.666,67	
Št.posla		833895		909013		834262	
- velikost	136,30	- 10 %	85,20	0 %	106,30	- 10 %	75,00
- čas prodaje	2025	+ 8 %	2024	0 %	2025	+ 8 %	2024
-lega		0 %	podobno	+ 10 %	boljše	0 %	podobno
- stanje objekta	2016	+ 30 %	1970	0 %	2017	+ 10 %	2003
prilagoditve		+ 28 %		+ 10 %		+ 8 %	
Vmesna prilagoditev		2.523,94		3.207,90		2.880,00	
uteži		10 %= 252,39		70 %= 2.245,53		20%= 576,00	

Prilagajanje prodajne cene po enoti:

- prilagojeno: 3.073,92 €/m2

* koristne površine 136,30 m2 (278,58 m2 zemljišča)

* **sedanja vrednost 418.975,00 €**

=====

7.3. Način kapitalizacije donosa

Pri načinu kapitalizacije donosa se oblikuje indikacijsko vrednost predmetne posesti tako, da se spremeni načrtovane dobičke v sedanjo vrednost. Postopek je pokazan kot kapitalizacija.

Način kapitalizacije donosa vsebuje dve metodi:

- Metodo diskontiranega denarnega toka, ki temelji na upoštevanju sedanje vrednosti večletnih donosov, in
- Metodo neposredne kapitalizacije, ki temelji na neposrednem razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine, ki se imenuje mera kapitalizacije; s pomočjo te lahko neko obliko donosa (praviloma dobiček) neposredno pretvorimo v sedanjo vrednost oziroma vrednost nepremičninskih pravic.

Metodi, ki ju uporabljamo pri načinu kapitalizacije donosa, se prvenstveno uporabljata za ocenjevanje tržne vrednosti ali drugih vrednosti nepremičninskih pravic pri tistih nepremičninah, ki so v tipičnih okoliščinah sposobne ustvarjati donos (npr. nastanitvene kapacitete).

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

7.4. Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostna metoda, ki pripada nabavnovrednostnem načinu, zahteva oceno stroškov postavitve enakovredne zgradbe oz. objekta. To vrednost neto korigiramo za obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnih, notranjih in zunanjih vplivov ter jo povečamo za

vrednost zemljišča, na katerem stoji ocenjevani objekt in za vrednost zunanje ureditev.

Nabavnovrednostna metoda je predvsem uporabna pri ocenjevanju v primeru, ko ni tržnih podatkov o primerljivih prodajah, ko ocenjujemo vrednost nepremičninskih pravic instutocionalnih zgradb in zgradbo za posebne namene.

Indikacijsko vrednost posesti po nabavnovrednostnem načinu predstavlja vsota vrednosti, pripisana zemljišču, kot če bi to bilo prazno in sedanje vrednosti izboljšav. Sedanjo vrednost izboljšav predstavlja cena novogradnje, zmanjšana za fizično poslabšanje ter funkcionalno in gospodarsko (ekonomsko) zastarelost.

Nabavnovrednostni način praviloma zahteva naslednje korake:

- Ocenimo vrednost zemljišča, kakor da bi bilo nepozidano;
- Ocenimo nadomestitvene ali reprodukcijske stroške objekta ter ureditve zemljišča;
- Ocenimo obseg zmanjšanja vrednosti zaradi fizičnega poslabšanja ter funkcionalnega ekonomskega zastaranja;
- Popravimo (zmanjšamo) reprodukcijsko oz. nadomestitveno vrednost za obseg zmanjšanja vrednosti;
- Vrednosti zemljišča prištejemo reprodukcijsko ali nadomestitveno vrednost objekta ter zunanje ureditve ter odštejemo vsa zmanjšanja vrednosti.

V našem primeru je predmet ocenjevanja stanovanje, ki je že toliko amortizirano, da nima smisla ocenjevati na podlagi metode NVN.

8.0. UTEŽI

V trenutku, ko pridobimo ocene tržne vrednosti na osnovi različnih metod vrednotenja, se moramo ponovno vprašati, katera metoda je v danem trenutku glede na namen in kvaliteto podatkov tista, ki bo oblikovala dokončno tisto vrednost, ki je poštena tržna vrednost nepremičnine.

Mnenja smo, da je ob kvaliteti podatkov o prodajah, upravičeno zatrdim, da je metoda na načina primerljivih prodaj tista, s katero bomo oblikovali končno vrednost nepremičnine.

.

Za ugotovitev realne ocene tržne vrednosti uporabim način primerljivih prodaj v deležu 100 %.

9.0. KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI NA PODLAGI MSOV 2025

Vrednost na osnovi analiz, omejitev, predpostavk in MSOV, ki so uporabljene v poročilu, znaša:

način primerljivih prodaj	418.975,00 €	100,00 %
Način kapitalizacije donosa	Se ne izvede.	0,00 %
Nabavnovrednostni način	Se ne izvede.	0,00 %

Kot končni sklep na osnovi zapisanega, smatramo, da je najbolj realna ocena tržne vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi MSOV za namen davčnega postopka ocenjena na osnovi načina primerljivih prodaj, saj ocenjujemo da razpolagamo z ustreznimi podatki za vrednotenje po tem načinu.

Ind.vrednost 418.975,00 €

Zaokr. 418.975,00 €

Na osnovi sklepov omejitvenih pogojev in analiz vrednosti smatram, da tržna vrednost nepremičnine na podlagi MSOV zaokroženo znaša na dan 22.8.2025:

418.975,00 €

Lucija, 22.8.2025

Izdelal: Salko Pivač, u.d.i.a.,
cenilec in izvedenec gradbene stroke



10.0. LIKVIDACIJSKA VREDNOST (prisilna prodaja)

LIKVIDACIJSKA VREDNOST (imenovana tudi vrednost pri prisilni prodaji) spada med netržne vrednosti (ocene vrednosti, ki ne temeljijo na tržnih primerjavah) in je opredeljena kot znesek, ki ga lahko razumno prejmemo za prodajo premoženja v določenem časovnem obdobju, ki je prekratko, da bi izpolnjevalo časovno obdobje trženja, ki ga zahteva opredelitev tržne vrednosti. Ocenjena likvidacijska vrednost je praviloma nižja, včasih enaka in nikoli višja od tržne vrednosti.

Cenilec v svojem poročilu oceni obe vrednosti (tržno in likvidacijsko).

V novem standardu MSOV 2025 se likvidacijska vrednost obravnava po MSRS 36.

Ocenjevanje likvidacijske vrednosti:

V večini primerov cenilci likvidacijsko vrednost cenijo tako, da izračunajo tržno vrednost in jo nato zmanjšajo za določen odstotek, povečini za 20 %.

Tak način je zelo poenostavljen, saj odstotek ni niti utemeljen niti podprt z ustreznimi analizami ali dokazili, ki v danem primeru to potrjujejo.

Zaradi pomanjkljivih izhodišč za izračun uporabim formulo, ki jo uporabljajo sorodne stroke.

$$LV = TV \times (Fa + Fb + Fc + Fd) = TV \times f \text{ likvidacije}$$

Pri tem pomeni:

- LV = likvidacijska vrednost
- TV = tržna vrednost (418.975,00 EUR)
- Fa = intuitivni vrednostni pokazatelj (od 0 do 25 %) *1
Nanaša se predvsem na primerljive dogodke (vrednosti podobne nepremičnine), ki smo jih v preteklosti zasledili na trgu – primerljive prodaje podobne nepremičnine.
- Fb = pozitiven pokazatelj trga (od 0 do 25 %) *2
Nanaša se predvsem na povpraševanje po podobnih nepremičninah na trgu
- Fc = negativen pokazatelj trga (od 0 do 25 %) *3
Nanaša se na celotno tržišče, ne samo v smislu prodaje specifične nepremičnine.
Nanaša se predvsem na splošne ekonomske in družbene razmere, v katerih poteka prodaja (likvidacija) nepremičnine.
- Fd = posebni pokazatelj (od 0 do 25 %) *4
Tudi ti se nanašajo na stanje na tržišču, vendar bolj v smislu možnih aplikacij za vrednost nepremičnine- ali je primerna za drug namen.
- F = Fa + Fb + Fc + Fd *5

*1 (dobri podatki o prodajah, izberem faktor 1 %)

*2 (zanimanje narašča, izberem faktor 2 %)

*3 (izberem faktor -15 %)

*4 (ni mogoča uporaba za drug namen, izberem - 5%)

*5 skupaj F = - 17 %

IZRAČUN:

418.975,00 EUR x 0,83 = **347.749,25 EUR**

10.0. LITERATURA IN VIRI

Cenitev je izdelana v skladu z naslednjimi predpisi in na podlagi naslednjih dokumentov:

1. Z.K. izpisek
2. Kopija katastra iz Geodetske uprave
3. Urbanistična dokumentacija
4. Standard MSOV 2025
5. Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr), Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11, 47/19, 18/23 – ZDU-1O in 116/23 – odl. US
6. Stanovanjski zakon (SZ-1), Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US in 61/24 SIST ISO 9836
7. Priporočila združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS
8. Trgoskop z dne 20.06.2025
9. Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2025 Ljubljana, februar 2025, Urad RS za makroekonomske analize in razvoj
10. Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2024, GURS, april 2025
11. <http://www.Prostor.gov>

11.0. IZJAVA CENILCA IN NAROČNIKA

Izjava ocenjevalca vrednosti

V skladu s Standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, kot ocenjevalec tržne vrednosti

i z j a v l j a m ,

po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju, da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost;
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklep, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;
- plačilo za 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 imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu z določili;
- je cenitev izdelana po metodah vrednotenja, ki temeljijo na mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti nepremičnin.
- Upoštevani predpisi in standardi:
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (U.i. RS 106/2010); Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti MSOV 2025; Slovenski poslovnofinančni standard št.2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (U.I. RS 56/2011); Direktiva 2006/48/ES evropskega parlamenta in sveta o začetku opravljanja in opravljanju dejavnosti kreditnih institucij (EUL 177/2006)

Cenilec za gradbeno stroko:
Salko Pivač univ.dipl.ing.arh.



Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti podanih podatkov in informacij

HEALTH MEDICAL SERVICE d.o.o.
Trg J.B.Tita 9
52460 Buje, Hrvaška

V skladu s standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, kot naročnik ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine - Stanovanje (del dvojčka) stavbi z ID znakom 2612-1741 na parc.št. 2422/36, k.o.Sv.Anton, ID dela stavbe 2612-1741-2, na naslovu Ravne 3d, 6276 Pobegi in parc.št. 2422/35, k.o. Sv.Anton.

i z j a v l j a m ,

da so dokumenti o nepremičninah (zemljišču in objektu) ter drugi podatki in informacije, ki so bili pismeno ali ustno posredovani v postopku ocenjevanja nepremičnine s strani naročnika ocenjevalcu g. Salku Pivaču udia, popolni in točni.

Izjavljamo, da smo posredovali vse podatke in informacije, za katere menimo, da imajo odločilen vpliv na ocenjevanje vrednosti.

Naročnik: HEALTH MEDICAL SERVICE
d.o.o.

12.0. PRILOGE

Priloga 1: Fotografije ocenjevane nepremičnine









