

SALKO PIVAČ univ. dipl. inž. arh.

CENILEC IN IZVEDENEC GRADBENE STROKE

Pisarna: Obala 120, Portorož, tel.: 05/6710200,

GSM: 031/615-402,

e-mail: archnep1@gmail.com

POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI

št.cenitvenega poročila: 45/24

šifra arhiva: Monetic Ferrarska30 dst51 52 studentskidom Kp zap

PREDMET CENITVE: študentski dom -opremljen v Kopru- objekt Barka

Parc.št.:	1567/18
K.O.:	Koper
ID parcele:	2605-1567/18, 1567/5 (funkcionalno zemljišče)
ID stavb in delov stavb:	2605-1446-51 in 2605-1446-52, 2605-1446-50
Naslov:	Ferrarska ul.30, 6000 Koper

Lastnik/ca nepremičnine: IDEAL INVEST d.o.o., Pristaniška 12, 6000 Koper do 1/1

Naročnik cenitve: Univerza na Primorskem, Titov trg 4, 6000 Koper

NAMEN CENITVE:

OCENA VREDNOSTI SE IZDELUJE KOT INFORMACIJA O PRAVIČNI

VREDNOSTI: študentski dom -opremljen v Kopru- objekt Barka

DATUM OGLEDA: 15.3.2024

DATUM IZDELAVE: 15.3.2024

DATUM OCENITVE: 15.3.2024

AVTOR CENITVENEGA POROČILA:



Izjava o upoštevanem standardu:

OCENA JE IZDELANA V SKLADU S STANDARDOM MSOV 2022

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:

- Študentski dom na parc.št. 1567/18 in 1567/5 (funkcionalno zemljišče), k.o. Koper, ID znak stavbe 2605-1446, deli stavbe 2605-1446-51 in 2605-1446-52, 2605-1446-50, na naslovu Ferrarska ul.30, 6000 Koper



50. Podlaga vrednosti po MSOV-jih – Pravična vrednost

- 50.1 *Pravična vrednost* je ocenjena cena za prenos sredstva ali obveznosti med prepoznanimi dobro obveščenima in voljnima strankama, ki je odraz ustreznih interesov teh strank.
- 50.2 *Pravična vrednost* zahteva oceno *cene*, ki je poštena med posebnima prepoznanimi strankama ob upoštevanju vsakokratnih prednosti ali pomanjkljivosti, ki jih vsaka od strank pridobi iz posla. Nasprotno pa se pri *tržni vrednosti* ne upoštevajo nobene prednosti ali pomanjkljivosti, ki ne bi bile splošno na voljo vsem tržnim udeležencem.
- 50.3 *Pravična vrednost* je širše zasnovan pojem od *tržne vrednosti*. Čeprav je v mnogih primerih *cena*, ki je med dvema strankama poštena, enaka ceni, dobljeni na trgu, pa se bodo pojavili tudi primeri, ko bo za oceno *pravične vrednosti* treba upoštevati stvari, ki se pri oceni *tržne vrednosti* ne smejo upoštevati, kot so na primer določene sestavine *sinergijske vrednosti*, do katerih pride zaradi povezovanja interesov.
- 50.4 Primeri uporabe *pravične vrednosti* so med drugim:
- a) določitev *cene*, ki je pravična za lastništvo delnic v družbi, ki ne kotira na borzi, kjer lastništvo dveh specifičnih strank lahko pomeni, da je *cena*, ki je med njima pravična, različna od cene, ki bi jo lahko dosegli na trgu;
 - b) določitev *cene*, ki bi bila pravična med najemodajalcem in najemojemalcem za trajen prenos najetega sredstva ali razveljavitev najemne obveznosti.

Pri izdelavi ocene vrednosti so upoštevani predpisi oziroma standardi:

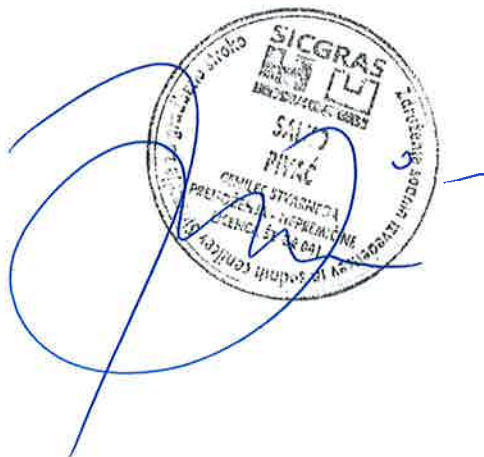
1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.L. RS 106/2010),
2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022; uporabo predpisuje HPOV), MSOV 101, MSOV 102, MSOV 103, MSOV 104, MSOV 105, MSOV 400.
3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS – 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 15.3.2024:

6.157.223,00 €

=====

OPOMBA: Parcela 1567/5, k.o. Koper, predstavlja funkcionalno zemljišče stavbe, vendar, ker je to parcela, ki je v solasti vseh etažnih lastnikov menimo, da nima nobenega vpliva na vrednost poslovnih prostorov, zato jo v cenitvi nismo upoštevali.



*1 prepis iz MSOV 2022

- 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 – študentski dom
 - 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 zemljišča po metodi neposredne primerjave prodaj
 - 7.2.2. Tabela prilagoditev za zemljišče
- 7.3. Način kapitalizacije donosa
- 7.4. Nabavnovrednosti način

8.0. UTEŽI

9.0. KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI NA PODLAGI MSOV

10.0. IZRAČUN NAJEMNINE

11.0. LITERATURA IN VIRI

12.0. IZJAVA CENILCA IN NAROČNIKA

13.0. 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:	Univerza na Primorskem, Titov trg 4, 6000 Koper
LASTNIK:	- do 1/1 od celote IDEAL INVEST d.o.o., Pristaniška 12, 6000 Koper
UPORABNIK:	Najemniki in lastniki

Namen ocenjevanja vrednosti: Ocenitev tržne vrednosti kot informacija o pravični vrednosti.

Identifikacija posesti, ki jo vrednotimo:

PREDMET CENITVE:	-študentski dom na parc.št. 1567/18 in 1567/5 (funkcionalno zemljišče), k.o. Koper, ID znak stavbe 2605-1446, deli stavbe 2605-1446-51 in 2605-1446-52, 2605-1446-50, na naslovu Ferrarska ul.30, 6000 Koper
NASLOV NEPREMIČNINE:	Ferrarska ul.30, 6000 Koper
ID NEPREMIČNINE:	ID PARCEL: 2605-1567/18, 2605-1567/5 ID DELA STAVBE: 2605-1446-51, 2605-1446-52, 2605-1446-50
KATASTRSKA OBČINA:	k.o. 2605-KOPER
ŠTEVILKE PARCEL	1567/18, 1567/5
POVRŠINA PARCELE	1567/18: 1.775,00 m ² 1567/5: 1.639,00 m ²
POVRŠINA DELA stavbe	Del stavbe 51: 1.296,00 m ² (GURS) Del stavbe 52: 703,50 m ² (GURS) Del stavbe 50: 3,80 m ² (GURS)
TIP NEPREMIČNINE:	Študentski dom

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.
- Opravił 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 zapsanega 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 uskladil:

- 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 cenitve 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

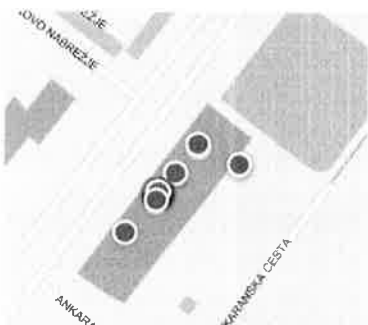
5.1. Opis okolja in soseske

Predmetna nepremičnina leži v Mestni občini Koper, Ferrarska ulica, bližina Luke Koper.

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

Predmetna nepremičnina se nahaja v k.o. Koper, Ferrarska ul.30, 6000 Koper.

5.2. Identifikacija nepremičnine



Vir. Najdi.si, 2024

5.2.1. Površina zemljišča in vrsta rabe

Slika 1: ortofoto posnetek lokacije ocenjevane nepremičnine



Vir. Kataster GURS, 2024

Tabela 1: Podatki o površini zemljišč po GURS-u

parcela	raba	Površina parcele
1567/18	Območje centralnih dejavnosti	1.775,00 m ²
1567/5	Območje centralnih dejavnosti	1.639,00 m ²

Lastniški delež je 31,17 % = 1.064,14 m².

5.2.2. Opis izboljšav predmetne posesti – študentski dom

Ocenjuje se študentski dom v Kopru, na Ferrarski ulici. Prostori se nahajajo v 2. In 3.nadstr. objekta. Objekt je grajen leta 1995. Prosotri so preurejeni v 117 študentskih sob, popolnoma na novo opremljeni leta 2023, zamenjana tudi vsa okna in pridobljeno arhitekturno soglasje.

5.2.3. Površine prostorov

Po podatkih GURS-a znaša neto tlorisna površina prostora :

Tabela 4: Površina stavbe po GURS-u

Št. stavbe	Št.dela stavbe	k.o.	Površina v m ²
1446	51	2605- Koper	1.296,00
1446	52	2605- Koper	703,50
1446	50	2605- Koper	3,80
Skupaj			2.003,30

6.0. ANALIZA VPLIVOV NA VREDNOST NEPREMIČNIN

6.1. GOSPODARSKO EKONOMSKI DEJAVNIKI SLOVENIJE (povzeto: Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022, Ljubljana, september 2022, Urad RS za makroekonomske analize in razvoj)

Jesenska napoved je bila pripravljena v razmerah velike negotovosti, povezane predvsem z razmerami na energetskih trgih, ki se z nadaljevanjem vojne v Ukrajini zaostrujejo in vplivajo na poslabšanje gospodarskih obetov v naših najpomembnejših trgovinskih partnericah. Rast gospodarske aktivnosti evrskega območja je bila v prvi polovici letošnjega leta še razmeroma ugodna (4,8 % medletno, sezonsko), zlasti zaradi hitrega okrevanja storitev in zasebne potrošnje po sprostitvi epidemičnih omejitev. Vojna v Ukrajini in z njo povezane gospodarske posledice z dodatnim strmim zvišanjem cen energentov ter hrane pa so povzročile močno poslabšanje kazalnikov zaupanja in skupaj z motnjami zaradi pandemije na Kitajskem okrepile pritiske v svetovnih dobavnih verigah, kar je močno zavrlo svetovno gospodarsko aktivnost. Evropske države, še posebej Nemčija, so zaradi velike odvisnosti od ruskih fosilnih goriv na gibanja na trgih energentov še posebej občutljive. Glede na razpoložljive podatke in kazalnike razpoloženja (PMI, ESI) se je gospodarska aktivnost v evrskem območju v tretjem četrtletju pričela ohlajati, napovedi mednarodnih institucij za prihodnje leto pa se znižujejo že od pomladi. Otežen dostop do energentov in zmanjševanje njihove porabe ter posledična negotovost, vpliv visoke inflacije na kupno moč gospodinjstev ter visokih stroškov na poslovanje podjetij, motnje v dobavnih verigah in zaostreni pogoji financiranja zaradi normalizacije denarne politike bodo nadalje ovirali rast. Hkrati je nekaj dejavnikov, ki bodo blažili te negativne vplive, zlasti odpornost trga dela, predvideno umirjanje inflacije, podpora iz mehanizma za okrevanje in odpornost ter še vedno velik presežek prihrankov. Za evrsko območje tako do konca leta predpostavljamo upočasnitev gospodarske rasti in v povprečju leta 2023 0,4-odstotno povečanje BDP, ki bo izhajalo predvsem iz rasti v drugi polovici prihodnjega leta. Te predpostavke spremljajo izrazita negotovost in močna negativna tveganja, zlasti povezana z zmanjšanjem dobave ruskega plina.

V Jesenski napovedi za letos predvidevamo 5,0-odstotno rast BDP. To je za 0,8 o. t. več kot v Pomladanski napovedi, predvsem zaradi višje rasti zasebne potrošnje v prvi polovici

leta, ki jo je (ob visoki ravni zaposlenosti) nad pričakovanji spodbudila potrošnja osebnih in s turizmom povezanih storitev, tudi v povezavi z unovčevanjem turističnih bonov. Prav tako so rast podpirali vladni ukrepi za blaženje posledic druginje. Višji od spomladi predvidenega je tudi prispevek spremembe zalog. Rast investicij ostaja v okviru pomladanskih pričakovanj, nižja pa bo rast v izvoznem delu gospodarstva.

V naslednjem letu se bo gospodarska rast, predvsem zaradi zaostrenih razmer v prvi polovici leta, občutno umirila, na 1,4 %, leta 2024 pa v odsotnosti šokov pospešila na 2,6 %. Rast zasebne potrošnje bo bistveno nižja kot letos, na to bodo vplivale še vedno visoke cene, ki bodo omejevale kupno moč, ter previdnost pri potrošnji za nenujne dobrine in storitve. Tudi investicijska aktivnost zasebnega sektorja bo ostala zadržana, saj bodo še naprej prisotne negotovost, visoke cene investicijskih dobrin in gradbenega materiala ter rast obrestnih mer. Podobno kot letos pa bodo pozitivno na raven investicijske aktivnosti vplivale državne investicije, spodbujene z zaključevanjem finančne perspektive 2014–2020 in sredstvi EU za okrevanje po epidemiji covida-19 (React-EU, NOO). V prvi polovici naslednjega leta bosta dodana vrednost predelovalnih dejavnosti in blagovni izvoz ostala pod vplivom šibkejše rasti tujega povpraševanja, zmanjšane porabe plina in še vedno visokih cen. Ob predvideni, ponovno nekoliko višji, rasti v trgovinskih partnericah bi v drugi polovici leta sledilo okrevanje. To bo leta 2024 poleg višje zasebne potrošnje (ob napovedani realni rasti bruto razpoložljivega dohodka) vplivalo na pospešitev gospodarske rasti (na 2,6 %). Rast investicijske aktivnosti se bo umirila, ključen bo vpliv izteka obdobja, ko lahko država črpa evropska sredstva iz finančne perspektive 2014–2020, zato se bodo državne investicije znižale.

Zaposlenost bo letos znatno višja kot lani, brezposelnost pa nižja, prihodnje leto ob nižji gospodarski rasti pričakujemo bistveno manj intenzivno rast zaposlovanja in skromen upad brezposelnosti. Zaposlenost se je lani močno povečala ob okrevanju gospodarske aktivnosti. Rast se je nadaljevala v prvi polovici letošnjega leta do najvišjih ravni doslej, k čemur je zaradi pomanjkanja domače delovne sile veliko prispevalo zaposlovanje tujih delavcev. Glede na kratkoročni kazalnik pričakovanj o zaposlovanju naj bi se rast zaposlenosti v drugi polovici leta ob umirjanju gospodarske aktivnosti upočasnila, v povprečju leta pa bo 3-odstotna.

Realna povprečna bruto plača bo letos zaradi visoke inflacije in predvsem visoke lanske osnove v javnem sektorju upadla, proti koncu obdobja napovedi pa se bo postopoma okrepila. V zasebnem sektorju bo letos ob pomanjkanju delovne sile, povečanju minimalne plače in drugih pritiskih s trga dela za ohranjanje rasti dohodka v okolju visoke inflacije povprečna bruto plača nominalno zrasla (za 5,5 %), realno pa padla (za 3,1 %).

Rast cen življenjskih potrebščin se je do jeseni stopnjevala in se bo kljub predvideni upočasnitvi do konca leta ohranila na visoki ravni. Ob predpostavki umirjanja cenovnih pritiskov naj bi se dvema odstotkoma približala šele konec leta 2024. Rast cen življenjskih potrebščin je bila avgusta 11-odstotna in je bila široko osnovana, k njej pa so največ prispevali energenti in hrana.

Po desetih letih se bo presežek tekočega računa letos prevesil v primanjkljaj, ki se bo ohranil tudi v letu 2023. Leta 2024 ob stabilizaciji cenovnih gibanj in okrevanju gospodarstva ponovno napovedujemo presežek. Letos bo k primanjkljaju tekočega računa največ prispevala blagovna menjava, kar bo, poleg višje realne rasti uvoza od izvoza blaga, zlasti posledica poslabšanih pogojev menjave.

Negotovost v mednarodnem okolju je velika, tveganja za napoved so pretežno negativna ter ostajajo močno odvisna od poteka vojne v Ukrajini in razmer na energetskih trgih, pa tudi epidemičnih razmer. Popolna zaustavitev dobave ruskega plina evropskim državam bi povišala cene energentov in vodila v izrazitejšo racionalizacijo, kar bi negativno vplivalo zlasti na industrijo, prizadelo pa bi tudi druge dejavnosti. Zaradi odvisnosti slovenskega gospodarstva od zunanjih dejavnikov, še posebej dostopnosti in cen

energentov ter tujega povpraševanja, bi se v primeru zaostritve gospodarskih in energetskih razmer poslabšali tudi obeti za Slovenijo, predvsem v letu 2023. Močnejša recesija v Nemčiji in drugih pomembnih trgovinskih partnericah bi znižala tuje povpraševanje in slovenski izvoz, ob visokih cenah energentov bi bile izraziteje prizadete energetsko intenzivne dejavnosti, v negotovem okolju bi upadle podjetniške investicije. Ocene vpliva popolne prekinitve dobave ruskega plina za države evrskega območja se gibljejo v razponu nekaj odstotnih točk. V kolikor bi do tega prišlo že letos ali v zimskih mesecih, bi bil učinek močnejši zaradi pritiska vhodnih stroškov energije in/ali dodatnih omejitev pri proizvodnji, saj na kratek rok hitro nadomeščanje ruskega plina v velikem obsegu ni mogoče. V primeru nižje rasti BDP v evrskem območju za od 2 do 2,5 odstotne točke zaradi zaostrovanja energetskih razmer bi bila tudi gospodarska rast v Sloveniji nižja od predvidene v osnovnem scenariju, in sicer za od 1,5 do 2 odstotnih točk, učinek v letu 2022 bi bil relativno manjši, saj bi vplival na gibanja le v zadnjem četrtletju. Višja bi bila tudi inflacija, kar bi ob krepitvi inflacijskih pričakovanj preko zahtev po povišanju plač lahko vodilo v plačno-inflacijsko spiralo. Če bi do tega prišlo na ravni evrskega območja, bi to lahko vodilo k hitrejšemu zaostrovanju monetarne politike z negativnim vplivom na posojilno in investicijsko aktivnost. Tudi pandemija koronavirusa še vedno ostaja pomembno negativno tveganje, zlasti v primeru pojava novih sevov, ki bi lahko resneje poslabšali zdravstvene razmere in zahtevali strožje zaježitvene ukrepe. To bi predvsem zaradi ničelne tolerance do covida-19 na Kitajskem poleg zaostritve razmer v Ukrajini lahko vodilo do dodatnih motenj v globalnih dobavnih verigah. Te bi se lahko okrepile tudi v primeru povečanih geopolitičnih napetosti na globalni ravni. Gospodarska rast pa bi bila lahko tudi višja od osrednje napovedi, in sicer v primeru stabilizacije cen energije ter robustnejše zasebne potrošnje, ki bi v večji meri izhajala iz prihrankov. Možna je tudi večja investicijska aktivnost zaradi pospešenega zmanjševanja odvisnosti od ruskih energentov in hitrejšega črpanja sredstev EU.

Glavni makroekonomski agregati Slovenije

	2021	Jesenska napoved (september 2022)		
		2022	2023	2024
BRUTO DOMAČI PROIZVOD				
BDP, realna rast v %	8,2	5,0	1,4	2,6
BDP, nominalna rast v %	11,0	10,9	7,0	5,4
BDP, v mrd EUR, tekoče cene	52,2	57,9	62,0	65,3
Izvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	14,5	5,0	2,5	4,7
Uvoz proizvodov in storitev, realna rast v %	17,6	6,5	2,2	3,8
Saldo menjave s tujino (prispevek k rasti v o. t.)	-0,8	-0,8	0,3	1,0
Zasebna potrošnja, realna rast v %	9,5	5,4	0,3	1,9
Državna potrošnja, realna rast v %	5,8	1,4	1,7	1,9
Bruto investicije v osnovna sredstva, realna rast v %	13,7	6,5	2,5	2,0
Sprememba zalog in vrednostni predmeti (prispevek k rasti v o. t.)	0,4	1,4	0,1	0,0
ZAPOSILENOST, PLAČE IN PRODUKTIVNOST				
Zaposlenost, statistika nacionalnih računov, rast v %	1,3	3,0	0,8	0,7
Št. registriranih brezposelnih, povprečje leta, v tisoč	74,3	57,1	54,4	52,8
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	7,6	5,0	5,5	5,3
Stopnja brezposelnosti po anketi o delovni sili v %	4,7	4,2	4,1	3,9
Bruto plače na zaposlenega, nominalna rast v %	6,1	2,2	6,0	4,5
Bruto plače na zaposlenega, realna rast v %	4,1	-6,2	0,0	1,5
- zasebni sektor	4,1	-3,1	-0,8	2,1
- javni sektor	4,5	-10,6	1,5	0,5
Produktivnost dela (BDP na zaposlenega), realna rast v %	6,8	1,3	0,7	2,0
PLAČILNO BILANČNA STATISTIKA				
SALDO tekočega računa plačilne bilance v mrd EUR	2,0	-0,3	-0,3	0,1
- v primerjavi z BDP v %	3,8	-0,5	-0,5	0,1
GENE IN EFEKTIVNI TEČAJ				
Inflacija (dec./dec.), v %	4,9	3,8	3,9	2,2
Inflacija (povprečje leta), v %	1,9	0,8	0,0	2,9
Realni efektivni tečaj – deflator stroškov dela na enoto proizvoda	-1,8	-3,0	1,4	0,6
PREDPOSTAVKE				
Tuje povpraševanje (uvoz trgovinskih partneric), realna rast v %	11,7	4,3	2,0	3,4
BDP v evrskem območju, realna rast v %	5,3	3,1	0,4	1,8
Cena nafte Brent v USD/barilek	70,7	103,1	89,5	83,9
Cene nefosilnih surovin v USD, rast	34,4	7,0	-4,0	-3,5
Razmerje USD za 1 EUR	1,184	1,058	1,022	1,022

Vir: Za leto 2021 SURS (2022), BS (2022), ECB (2022), EIA (2022); za obdobje 2023–2024 napoved UMAR

6.2. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN (povzeto: Polletno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2022, GURS, oktober 2023):

V letošnjem prvem polletju se je na slovenskem nepremičninskem trgu nadaljeval trend upadanja kupoprodaj nepremičnin, skokovita rast cen nepremičnin, ki smo ji bili priča predvsem v prvi polovici leta 2022, pa se je povsem umirila.

Število oziroma skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb z nepremičninami se je v prvem polletju 2023 zmanjšala tretje polletje zapored, in sicer v primerjavi z drugim polletjem 2022 za tri do pet odstotkov.

V prvi polovici leta 2023 v primerjavi z drugo polovico leta 2021, ko je po epidemiji število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami doseglo vrh, je bilo število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskimi hišami manjše že za okoli 25 odstotkov, število kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb pa za okoli 30 odstotkov.

Število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah se je med največjimi mesti v primerjavi z drugo polovico leta 2021 najbolj zmanjšalo v Mariboru, in sicer za okoli 40 odstotkov, najmanj pa v Celju, za okoli 15 odstotkov. V Ljubljani, kjer je sicer število

transakcij s stanovanji začelo upadati najprej in je občutno upadlo že v drugi polovici leta 2021, pa je bilo število transakcij manjše za okoli 20 odstotkov.

Kljub občutnemu zmanjšanju števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo upad števila transakcij na ravni države še ni tako drastičen, da bi že lahko govorili o novi krizi slovenskega nepremičninskega trga. Očitno pa je zmanjšanje plačilno sposobnega povpraševanja, ki so ga načele visoke cene in obresti, in posledično manjše število transakcij že vplivalo na rast cen nepremičnin.

Potem, ko so v prvi polovici leta 2022 cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo na polletni ravni rekordno zrasle, saj so cene stanovanj na ravni države zrasle za 12 odstotkov, cene hiš za 8 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa za 17 odstotkov, se je rast cen pričela umirjati. V drugi polovici leta 2022 so cene stanovanj, hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zrasle »le« še za okoli 5 odstotkov. V prvi polovici letošnjega leta so nato cene stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb praktično stagnirale, medtem ko so cene hiš še zmerno zrasle, in sicer za okoli 4 odstotke.

Cene stanovanj so v prvi polovici letošnjega leta praktično stagnirale v vseh največjih mestih, z izjemo Kranja, kjer so zrasle za okoli 6 odstotkov.

O obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu sicer še ne moremo govoriti, bi pa morda do njega lahko prišlo že letos oziroma v naslednjem letu. Nenadnega velikega padca cen nepremičnin tudi po obratu ne gre pričakovati, bo pa zanimivo videti koliko časa bodo nato cene padale in za koliko bodo na koncu padle cene stanovanjskih nepremičnin.

Preglednica 2: Vrednost in delež prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2023

VRSTA NEPREMIČNINE	Vrednost prometa (v mio €)	Delež
STANOVANJA	511	42,2%
HIŠE	154	29,0%
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO	151	12,0%
TRGOVSKI, STORITVENI IN GOSTINSKI LOKALI	67	5,3%
KMETIJSKA ZEMLJIŠČA	36	2,8%
PISARNIŠKI PROSTORI	35	2,7%
POZIDANA ZEMLJIŠČA	23	1,8%
INDUSTRIJSKE NEPREMIČNINE	18	1,4%
GOZDNA ZEMLJIŠČA	17	1,4%
GARAŽE IN PARKIRNI PROSTORI	11	0,9%
TURISTIČNI OBJEKTI	10	0,8%
OSTALE NEPREMIČNINE	6	0,7%

POSLOVNE NEPREMIČNINE

Po naši oceni je bilo leta 2022 pri nas prodanih nekaj manj kot 1.100 pisarn in nekaj manj kot 800 lokalov. Okoli 75 odstotkov vseh prodaj lokalov so predstavljale prodaje trgovskih in storitvenih lokalov, okoli 25 odstotkov pa prodaje gostinskih lokalov.

Ocenjujemo, da je bilo v primerjavi z letom 2021 leta 2022 prodanih za okoli 20 odstotkov manj pisarniških prostorov in za okoli 10 odstotkov manj lokalov.

6.3. LOKALNI TRG NEPREMIČNIN (povzeto: Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2022, GURS, marec 2023):

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

Slika 19: 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 oddaja 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 Ankarani 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, zadnje 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, Malija, 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 Ankarani, ne moremo reči. Prednost je tudi hiter dostop do avtoceste. Vse naštetje ugodnosti lokacije v zadnjem

času dvigujejo tudi vrednosti nepremičnin na tem območju.

LAO »Vanganel, Marezige« 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.

DEJAVNOST TRGA

Leta 2022 se je na območju Obale število transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah zmanjšalo za 10 odstotkov, s stanovanjskimi hišami za 15 odstotkov in zemljišči za gradnjo stanovanjskih stavb za 20 odstotkov. Upad števila transakcij gre pripisati predvsem omejeni ponudbi na trgu, ki je v veliki meri posledica pomanjkanja novogradenj, saj večjih novogradenj na Obali v zadnjih letih praktično ni bilo.

Lani je bilo na območju Obale evidentiranih najmanjše število kupoprodaj stanovanjskih enot od leta 2015, če izvzamemo prvo »kovidno« leto 2020.

Preglednica 34: Število evidentiranih prodaj za stanovanja in hiše, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Stanovanja – št. prodaj	Hiše – št. prodaj
TAO OBALA	604	168
LAO KOPER	181	43
LAO PIRAN, PORTOROŽ	201	39
LAO IZOLA	120	10
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	51	36
LAO ANKARAN	23	6
LAO SEČOVLJE, MALIJA, KORTE, ŠARED, STRUNJAN, GAŽON	19	21
LAO VANGANEL, MAREZIGE	9	13

Z izjemo dveh večjih projektov v Kopru se na območju Obale trenutno za trg gradijo le manjši večstanovanjski objekti in posamezne hiše. Načrtovana je sicer gradnja okoli 400 stanovanj, ki naj bi na trg prišla v naslednjih letih, kar pa še zdaleč ne bo zadostilo velikemu povpraševanju na tem območju.

TRŽNE CENE

Za območje Obale kot najbolj razvito turistično območje v državi so značilno temu primerne visoke cene stanovanjskih nepremičnin. Obala je dolgo veljala za območje z najvišjimi cenami nepremičnin. Cene stanovanj in hiš so bile najvišje vse do leta 2017, ko je primat prevzela Ljubljana, saj so po obratu cen leta 2015 presenetljivo rasle počasneje kot v glavnem mestu in na večini drugih območij Slovenije. V zadnjih dveh letih pa se je rast cen na Obali pospešila, tako da ni izključeno, da bi lahko, morda že letos, Obala ponovno prevzela primat.

Preglednica 36: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, TAO Obala, po lokalnih analitičnih območjih, leto 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25.percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75.percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina (mediana)
TAO OBALA	412	3.160	3.770	4.300	1977	52
LAO KOPER	146	3.130	3.840	4.430	1977	50
LAO PIRAN, PORTOROŽ	136	3.130	3.720	4.090	1975	53
LAO IZOLA	87	3.310	3.820	4.210	1977	51
LAO HRVATINI, ŠKOFIJE, PRADE	21	2.460	3.440	4.290	1989	44
LAO ANKARAN	16	3.510	4.270	4.860	1976	45

Opomba:

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

GIBANJE CEN

V obdobju od leta 2015 do 2020 smo bili na Obali, predvsem na račun nižje rasti cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah, priča podpovprečni rasti cen stanovanjskih nepremičnin. Šele po letu 2020 se je njihova rast opazneje pospešila.

Preglednica 38: Gibanje cen stanovanj in hiš, TAO Obala, od leta 2015 do 2022 (verižno glede na predhodno leto)

	Stanovanja	Hiše
2015-2016	7%	1%
2016-2017	6%	11%
2017-2018	6%	10%
2018-2019	3%	5%
2019-2020	4%	2%
2020-2021	12%	8%
2021-2022	19%	15%

Leta 2021 so cene stanovanj na Obali zrasle za 12 odstotkov, lani pa še za 19 odstotkov, kar je bila tudi največja letna rast cen od leta 2015. V primerjavi z letom 2015 so bile po naši oceni cene stanovanj v Kopru višje za okoli 70 odstotkov oziroma so se med petimi največjimi mesti zvišale najmanj.

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 nastanitvenih objektov. 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 nastanitveni objekt, za katerega 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

Ocenjevana nepremičnina:

Lokacija:	Koper
Velikost:	2.003,30 m ² (zemljišča 1.064,14 m ² = sorazmernem deležu)
Lega:	študentski dom, 2. In 3.nadstr., bližina univerze, prenovljeno vse

IZBOR PRIMERLJIVIH PRODAJ:

Podatke o primerljivih prodanih nepremičninah povzamem na portalu Trgoskop, gre za zajem dejansko izvedenih prodaj v obdobju od 1.1.2020-15.3.2024, vendar ker ni podobnih prodanih nepremičnin in ker dejansko ocenjujemo pravično vrednost in ne tržno, si bomo dovolili izvesti nekoliko večje prilagoditve kot je to običajnon navada pri ugotavljanju tržne vrednosti. Izberemo primerljive nepremičnine za nastanitve in za šolstvo, in sicer na območju med Piranom in Sežano, saj jih je zelo malo:

OPIS izbranih primerljivih nepremičnin:

Turistični objekt 1: Sežana, Kolodvorska ul., velikosti 1.568,00 m² prodane neto tlorisne površine, leto izgradnje 1960, prodano 8.1.2020

Turistični objekt 2: Ankaran-Oljčna pot, velikosti 851,00 m² prodane neto tlorisne površine, prodano 16.2.2022

Turistični objekt 3: Izola, Ljubljanska ul., B&B hotel, velikosti 126,00 m² prodane neto tlorisne površine, leto izgradnje 1969, prodano 31.1.2020

Nepremičnine so primerljive z nepremičnino, ki jo cenimo.

Izbrane sestavine primerjave za nastanitveni objekt:

- Čas prodaje: ker so nepremičnine v porastu, upoštevamo
- Lokacija nepremičnin: različno, bolj dostopne, tudi z avtom so boljše, zato upoštevamo
- Raba: ocenjujemo študentski dom, ostale neprem. so namenjene turizmu, tržimo pa lahko oboje, zato ne upoštevamo
- velikost: večje nepremičnine so običajno cenejše, vendar ker gre pri štud. domu za več manjših enot, ne upoštevamo
- stanje objekta: ocenjevana nepremičnina je popolnoma prenovljena, zato upoštevamo

ODSTOTNE PRILAGODITVE:

Lastnost	Ocenjevana nepremičnina	Turistični objekt 1		Turistični objekt 2		Turistični objekt 3	
- prodajna cena/m ²		532,53		2.373,68		2.261,90	
Št.posla		486353		642862		487708	
- velikost	2.003,30	0 %	1.568,00	0 %	851,00	0 %	126,00
- čas prodaje	2024	+15 %	2020	+ 12 %	2022	+ 15 %	2020
- lokacija (mikro)		+ 30 %	boljše	+ 7 %	boljše	0 %	podobno
- namembnost	Študentski dom	0 %	hotel	0 %	bungalovi	0 %	B&B hotel
- stanje objekta	1995, prenova 2023	+ 36%	1960	+ 51 %	1960-1975, pridobljeno GD za novo nastanitev, veliko zemlje	+ 25 %	1969, obn.
Vmesna prilagoditev		+ 81 % =963,88		+ 70 %= 4.035,2 6		+ 40 % = 3.166,66	
uteži		20 % = 192,78		40% = 1.614,1 0		40% = 1.266,66	

Prilagajanje prodajne cene po enoti:

- prilagojeno: 3.073,54 €/m²

* koristne površine 2.003,30 m² (zemljišča 1.064,14 m² = sorazmernem deležu)

* **sedanja vrednost 6.157.222,68 €**

7.2.2. Sklep

Na podlagi analize in upoštevanja agregatnih podatkov in analiz, na podlagi podrobne analize nepremičninskega trga v širši okolici ocenjevane nepremičnine in na podlagi izbora najbolj primerljivih nepremičnin ter na njih opravljenih prilagoditvah, smo dobili indikativne cene primerljivih nepremičnin. Indikativne cene primerljivih nepremičnin pravimo tistim, na podlagi katerih lahko verodostojno sklepamo o vrednosti ocenjevane nepremičnine oziroma pripadajočih nepremičninskih pravic.

Poudariti je treba, da bi dejanska cena dosežena v transakcijah, ki bi vključevala predmetno nepremičnino, lahko odstopala od ocenjene tržne vrednosti zaradi različnih faktorjev, kot so motivacija obeh strank, pogajalske sposobnosti strank, struktura transakcije ali zaradi drugih dejavnikov specifičnih za konkretno transakcijo. Ocenjevane vrednosti so podane v neto zneskih, davek na promet z nepremičninami ali DDV nista upoštevana. Izračunana indikativna vrednost ocenjevane nepremičnine predstavlja vrednost nastanitvenih objektov.

Primerljive nepremičnine predstavljajo podobne nepremičnine. Na podlagi analize in izvedenih prilagoditev ugotavljamo, da je najbolj primerna indikativna vrednost ocenjevane nepremičnine po izvedenih prilagoditvah in skladno z MSOV: **6.157.222,68 €**.

7.3. Na donosu zasnovan način:

Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v sedanjo vrednost kapitala. Ta način upošteva donos, ki ga bo sredstvo (npr. nepremičnina) ustvarilo v okviru svoje dobe koristnosti, in nakazuje njegovo vrednost v procesu kapitalizacije. Kapitalizacija pomeni pretvorbo donosa v sedanjo vrednost z uporabo ustrezne diskontne mere. Tok donosa lahko izhaja iz pogodbe ali pogodb, lahko pa tudi nima pogodbene podlage, npr. pričakovani dobiček, ustvarjen z uporabo ali posedovanjem sredstva MSOV, veljajo od 31. januarja 2022.

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

- metoda diskontiranega denarnega toka, ki temelji na upoštevanju sedanje vrednosti večletnih bodočih donosov (praviloma čistih denarnih tokov),
- metoda kapitalizacije donosa, ki temelji na neposrednem razmerju med donosom in vrednostjo nepremičnine in se imenuje mera kapitalizacije.

Pri ocenjevanju nepremičnine po na donosu zasnovanem načinu bom uporabil metodo kapitalizacije donosa, ki temelji na predpostavki, da je nepremičnina vredna toliko, kolikor daje kapitaliziranega dobička. Metoda temelji na stanovitnem dobičku, ki ga kapitaliziramo z mero kapitalizacije. Matematična formula za izračun vrednosti je:

$$V = D/r$$

V = vrednost nepremičnine
D = stanovitni dobiček nepremičnine
r = mera kapitalizacije

Temeljni predpostavki pri izračunu vrednosti nepremičnine po omenjenem načinu sta stalna donosnost – neomejenost poslovanja (stanovitnost zahtevane donosnosti, stanovitnost dobička) in mera kapitalizacije ob predpostavki, da je diskontirana vrednost reziduala (preostala sedanja vrednost nepremičnine po izteku življenjske dobe) zanemarljiva.

7.3.1. Analiza najemniškega trga

Potencialni letni prihodek smo ocenili na podlagi tržnih podatkov. Pri iskanju primerljivih podatkov na trgu nepremičnin smo se omejili na najem nepremičnin, ki so po lastnostih primerljive z ocenjevano nepremičnino. Pri tem smo iskali priemrjave za najem turističnih nastanitvenih objektov. Za poizvedbo primerljivih nepremičnin v trgoskopu smo tako določili naslednje lastnosti:

- Vrsta posla: oddajanje na prostem trgu;
- Datum sklenitve najemne pogodbe je zadnja tri leta od 1.1.2021 do 15.3.2024,
- Predmet oddajanja so študentske sobe, zato uporabimo priemrjave za turistične nastanitve
- Za območje posla smo izbrali Koper, Izola, Piran
- nekatere posle pri katerih je vprašljiva njihova realnost smo izločili iz nabora.

Na podlagi teh dodatnih kriterijev smo dobil 3 primerljive posle najemov za turistične nastanitve, ki so prikazani v naslednjih tabelah:

Tabela 31: najemni posli za turistične nast.objekte v občinah Koper, Izola, Piran med obdobjem 1.1.2021 in 15.3.2024

ID posla:	Datum sklenitve pogodbe	Šifra KO	Vrsta predmeta pravnega posla	Naslov	Skupna pogodbeni cena	Pogodbena površina dela stavbe [m2]	Dejanska/namenska raba dela stavbe	cena EUR/m2
756523	21.9.2023	2626	Turistični nast.objekt	Morova 16a, Izola	330,00	25,40	Turistični nast.objekt	12,99
756531	15.9.2023	2626	Turistični nast.objekt	Morova 16a, Izola	330,00	25,20	Turistični nast.objekt	13,10
681991	19.3.2021	2597	Turistični nast.objekt	Osp 90, Osp	3.279,00	311,60	Turistični nast.objekt	10,52

(vir: Trgoskop)

Iz prikazanih poslov izhaja, da znaša povprečna mesečna najemnina 11,96 eur/m².

Tabela 32: prikaz izračuna tržne najemnine za nastanitvene objekte:

Lastnost	Ocenjeva na nepremičnina	pp 1		pp2		Pp3	
najemna cena/m2		12,99		13,10		10,52	
Št.posla		756523		756531		681991	
- velikost	2.003,30, v najem posamezne sobe	0 %	25,40	0 %	25,20	+ 20 %	311,60
- čas prodaje	2024	+ 5 %	2023	+ 5 %	2023	+ 12 %	2021
- lokacija (mikro)		+ 10 %	Boljša, bližje	+ 10 %	Boljša, bližje	+ 30 %	Boljša, bližje

			univerzi		univerzi		univerz i
- stanje objekta	1995, obn.2023	+ 50%	1988	+ 50%	1988	+ 10 %	1800, obn-2017
		+ 65%		+ 65 %		+ 72 %	
Vmesna prilagoditev		21,43		21,62		18,09	
uteži		40 % =8,57€/m ²		40% =8,65€/m ²		20 %= 3,62 €/m ²	

Končna ocenjevana najemnina za nastanitvene objekte znaša 20,84 €/ m², zaokroženo na 21,00 €/ m².

Izračun: 21,00 €/ m² x 2.003,30 m²= **42.069,30 €**

Glede na izvedeno analizo in značilnosti ocenjevanih nepremičnin (starost, stanje, ohranjenost, namembnost in drugi dejavniki ter glede na druge karakteristike nepremičnin) ocenjujemo, da potencialna neto iztržljiva najemnina za študentski dom v višini 21,00 eur/m², saj smo na osnovi prilagoditev in ponderiranja prišli do te številke. Najemnina, ki jo je realno mogoče iztržiti na trgu, znaša za študentski dom v višini 21,00 €/m² oziroma za ocenjevano nepremičnino 42.069,30 €/mesec. Tako določeno najemnino smo uporabili pri določitvi potencialne mesečne oziroma letne najemnine iz naslova oddajanja nepremičnine na trgu. Glede na stanje prostorov ocenjujemo, da je ocenjena potencialna najemnina primerna.

Skupna najemnina za ocenjevane študentske sobe bi bila **42.069,30 €/ mesec**.

7.3.3. Odhodki iz poslovanja

Tabela 35: Izračun stanovitnega dobička

Potencialni prihodek
- nezasedenost in neizterljivost
+ drugi potencialni prihodki
= efektivni prihodek
- poslovni odhodki
- nadomestitvena rezerva
= stanovitni dobiček

Potencialni prihodek

Potencialni prihodek je tisti prihodek, ki praviloma temelji na najemninških prihodkih. Predstavlja najemnino, ki bi jo lastnik prejemal, če bi bila stalno v celoti zasedena. Viri za določitev potencialnega prihodka so lahko upravljalci nepremičnin, nepremičninske agencije, navedbe posameznih najemodajalcev, statistični podatki,...Tržna najemnina je lahko pogodbena, če je pogodba med lastnikom in najemnikom sklenjena za daljši čas, sicer pa govorimo o najverjetnejši tržni najemnini določeni z analizo trga.

Tržna najemnina (MSOV, veljajo od 31. januarja 2022) je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemodajalcu pravico na nepremičnini na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanimi in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Odbitek za nezasedenost

Nepremičnina od časa do časa ostane neoddana, včasih nekateri najemniki tudi ne poravnajo vseh računov bodisi od najemnine bodisi iz naslova drugih stroškov povezanih z nepremičnino. Bistveno je omeniti, da ne smemo upoštevati trenutne nezasedenosti objekta, temveč povprečno tržno nezasedenost primerljivih objektov. Trenutna nezasedenost je lahko rezultat slabega upravljanja z nepremičnino, kar ni nujno trajna lastnost oziroma ni nujno povezana s siceršnjimi tržnimi razmerami. Nezasedenost je izračunana na podlagi podatkov povprečne nezasedenosti v okolici predmetne nepremičnine, podatki so pridobljeni s strani nepremičninskih agencij in samih dajalcev svojih nepremičnin v najem. Najemniki takih in podobnih nepremičnin se v povprečju zamenjajo v razdobju do 5 let pri tem pa nepremičnina v povprečju ne ostaja nezasedena.

Odbitek za nezasedenost je = 0 %

Odbitek za neizterljivost

Najemodajalec lahko za uporabo nepremičnine zahteva varščino. Namen varščine je vzpostavitev enakega stanja nepremičnine ob morebitni izselitvi najemodajalca (če je najemodajalec vrnil nepremičnino v veliko slabšem stanju kot jo je prejel). Varščina je tudi namenjena za pokrivanje morebitne neplačane najemnine in drugih stroškov, običajno se najemodajalec zaščite tako, da zahteva 2-3 mesečne najemnine za varščino.

Drugi instrument, ki ga imajo najemodajalci v primeru neplačevanja najemnine, so sodne poti izterjave najemnine. Zaradi navedenega nismo upoštevali nobenega odbitka iz naslova neizterljivosti.

Stalni stroški (odhodki)

So stroški, ki niso odvisni od oddanosti najemnine (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, zavarovanje objekta,...) in spremenljive stroške, ki so odvisni od oddanosti v najem (stroški oglaševanja, provizije nepremičninskih agencij,...). Vse stalne stroške v celoti pokriva najemnik, razen stroška zavarovanja objekta. Po razgovoru z več zavarovalnicami ocenjujem strošek zavarovanja objekta v višini 8.000,00 eur.

Spremenljivi stroški (odhodki)

Poleg stroška oglaševanja, pri izračunu upoštevamo še pogostost zamenjav najemnikov pri podobnih nepremičninah. Po podatkih, pri že prej omenjenih nepremičninskih agencijah, znašajo spremenljivi stroški cca. do 4,0% od potencialnega prihodka oziroma največ do polovice najemnine pri oddajanju 62 za obdobje petih let. Ker ocenjujemo izredno tržljivo nepremičnino v poročilu upoštevamo strošek 1,0% od potencialnega prihodka.

Nadomestitvena rezerva predstavlja strošek, ki ga lastnik nepremičnine ne more prenesti na najemnika/uporabnika in bremeni direktno lastnika nepremičnine. Gre za nadomestitveno rezervo oziroma nek vložek v nepremičnino (CAPEX), ki vključuje obnovo prostorov in vloške v objekt, da le ti ohranjajo standard in na dolgi rok ohranjajo stanje nepremičnine na približno enakem nivoju. Lastnik si mora torej na letni ravni ohranjati določene rezerve za primer obnove, ko je le ta potrebna. Glede na to, da je ocenjevani objekt star 30 let in prostori obnovljeni, smo se odločili, da nadomestitvene rezerve ne upoštevamo.

7.3.4. Mera kapitalizacije

Ena izmed bistvenih spremenljivk pri določanju tržne vrednosti na podlagi na donosu zasnovanega načina je mera kapitalizacije. Le ta je definirana kot mera donosa, s katero se prihodnji donosi spremenijo v sedanjo vrednost. Lahko bi jo definirali tudi kot strošek, ki je enak pričakovanemu donosu iz alternativne naložbe, s približno enako stopnjo tveganja kot obravnavana nepremičnina. Tveganje pri tem pomeni stopnjo negotovosti v zvezi z uresničitvijo prihodnjih donosov. V praksi to pomeni, da je investiranje v tržno bolj zanimive in bolj likvidne nepremičnine manj tvegano, posledično pa je nižja tudi mera kapitalizacije. Razmerje velja tudi obratno sorazmerno.

Za določitev ustrezne mere kapitalizacije se uporabljata dva modela oziroma metodi:

- Metoda tržne analize in
- Metoda dograjevanja.

V našem primeru bomo za oceno vrednosti uporabili metodo dograjevanja.

Metoda dograjevanja je metoda kjer se z upoštevanjem netvegane stopnje donosa, pribitkov za tveganje in z upoštevanjem premije za ohranitev kapitala pravzaprav seštejejo tveganja in na ta način določi mera kapitalizacije. Za določanje mere kapitalizacije po metodi dograjevanja smo uporabili tričlenski model (revija SIR*IUS, junij 2018 str. 72-79), kjer po Hoskoldovi metodi izračunamo mero kapitalizacije za diskontiranje denarnih tokov, z upoštevanjem naslednjih dejavnikov:

- Netvegana stopnja donosnosti (f)
- Premija za tveganje (p)
- Premija za ohranitev kapitala (d)

Tričlenski model določa, da velja: $R = f + p + d$

V modelu spremenljivke pomenijo:

R – zahtevana donosnost iz najemnin, ki vsebuje premijo za tveganja in premijo za ohranitev glavnice (mera kapitalizacije),

f – donosnost netveganih naložb,

p – premija za tveganja (vključuje premijo za slabšo likvidnost in premijo za gospodarjenje z naložbo) in

d – premija za ohranitev glavnice.

V tričlenskem modelu je treba določiti le tri spremenljivke, pri čemer sta dve analitično izračunljivi – donosnost netveganih naložb in premija za ohranitev glavnice. Poleg omenjenih spremenljivk je mera kapitalizacije odvisna od premije za tveganja, ki pa jo je mogoče določiti le empirično.

Donosnost netveganih naložb (f)

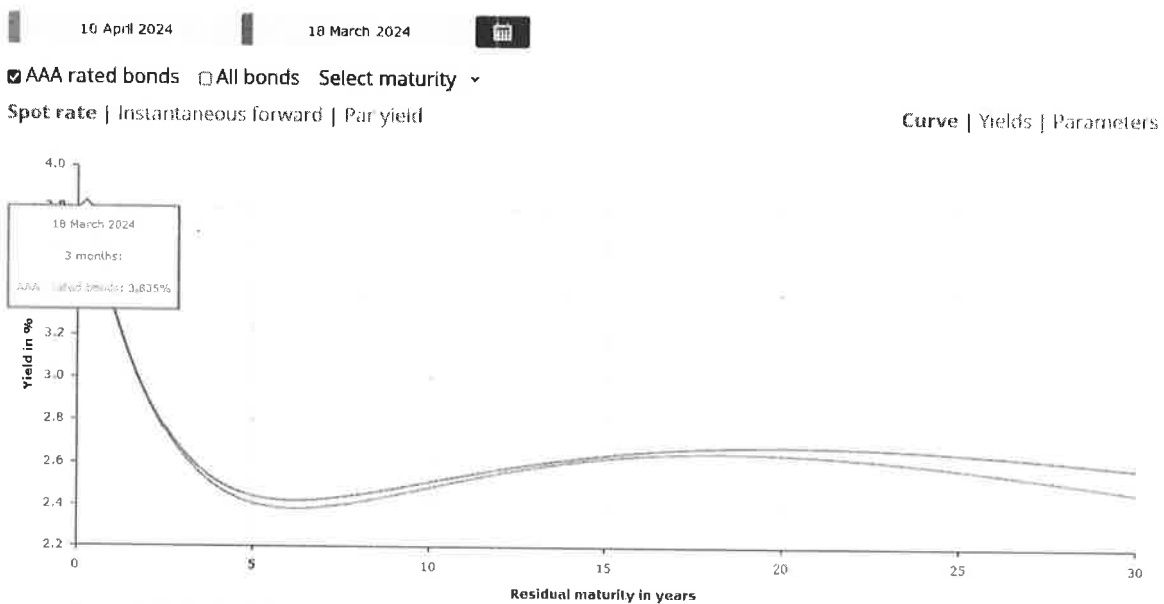
Pri ocenjevanju netvegane stopnje donosa lahko v razmerah nizkih obrestnih mer uporabljamo različne načine ocenjevanja netvegane mere donosa, saj nam klasični modeli ocenjevanja ne dajejo ustreznih ocen. Eden izmed možnih načinov je tudi način, v katerem predpostavljamo, če je donos obveznice nizek, velja, da je tudi vanj vključena pričakovana inflacija nizka. Zato lahko v poenostavitvi predpostavimo, da je v netvegano mero donosa

vključena inflacija enaka nič. Ob tej predpostavki velja, da donosnost obveznice, ki smo jo vključili v oceno, ceteris paribus predstavlja realno netvegano donosnost.

Na osnovi podatkov Statističnega urada Republike Slovenije ugotavljamo, da je bila inflacija novembra 2022, 10 %. To pomeni, da inflacija presega stopnjo netvegane donosnosti. Glede na to ugotovitev pri oceni izberemo enega od možnih pristopov k ocenjevanju netvegane donosnosti ob povišani inflaciji. Kot primer izberemo dolgoročno ciljno stopnjo inflacije Evropske centralne banke, ki znaša 2% (Pšunder in drugi, SIRIUS 3/2023).

Zaradi visoke inflacije v letu 2024 bom stopnjo netvegane donosnosti določila z izbiro desetletne obveznice EU, katere donosnost znaša 3,835%. To obveznico izberemo, ker nameravamo pri izračunu donosnosti netvegane naložbe uporabiti ciljno inflacijo Evropske centralne banke (ECB), ki je okoli 2% letno.

Slika 7: Donosnost EU AAA obveznic na dan 15.3.2024



Dashed lines indicate the spot rate based on all government bonds; solid lines on AAA-rated bonds only.

(Vir: https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/euro_area_yield_curves/html/index.en.html)

Premija za tveganja (p)

Premija za tveganje je odvisna predvsem od:

- tipa nepremičnine,
- lokacije (ta vpliva na možnost izpada in spremembe najemnine) in
- v manjši meri ostalih dejavnikov (npr. funkcionalnih značilnosti nepremičnine).

Tip nepremičnine vpliva na tip najemnika. Npr. najemniki stanovanj so povprečno zelo zanesljivi plačniki najemnin, nasprotno pa velja za najemnike manjših trgovskih prostorov. Pri teh je treba računati z nekoliko večjo negotovostjo glede stalnosti najemnih razmerij pa tudi glede zanesljivosti plačevanja najemnin.

Na podlagi proučevanja teoretičnih izhodišč, primerljivih študij doma in v tujini ter empiričnih podatkov in dejanskih zahtev investorjev pri naložbah v nepremične so bili zbrani in sistematizirani podatki razvrščeni glede na tip nepremičnine in glede na raven tveganja, ki

izhaja iz lokacije, ekonomskega okolja in funkcionalnih značilnosti nepremičnine, in sicer v skladu z naslednjo tabelo:

Tabela 36: Premija za tveganja pri naložbah v nepremičnine

Tip nepremičnine	Nizko tveganje		Normalno tveganje		Visoko tveganje	
	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)	od (%)	do (%)
Zemljišča*	2,5	3,0	3,0	3,5	3,5	4,0
Stanovanja	2,2	2,7	2,7	3,2	3,2	3,7
Hiše	2,4	2,9	2,9	3,4	3,4	3,9
Trgovski prostori	5,0	5,5	5,5	6,0	6,0	6,5
Pisarniški prostori	5,3	5,8	5,8	6,3	6,3	6,8
Turistične nepremičnine **	5,4	5,9	5,9	6,4	6,4	6,9
Industrijske nepremičnine	6,0	6,5	6,5	7,0	7,0	7,5

* Avtoterminali, deponije, platoi, skladišča na prostem oz. zemljišča, kjer dolgoročno ni predvideno in/ali pričakovane spremembe uporabe.

** Apartmaj, večapartmajski objekti, aparthoteli, manjši hoteli.

Raven tveganja je subjektivna ocena ocenjevalca, ki jo določi in ustrezno argumentira glede na poznavanje lokacije in tržnih pogojev, ki v času ocenjevanja vladajo na tej lokaciji. Tveganje lahko povečujejo tudi funkcionalni dejavniki, kot so na primer specifične arhitekturne rešitve, ki so zanimive le za omejen krog uporabnikov. Glavno vodilo pri določitvi tveganosti pa v vsakem primeru ostaja ocenjevalčeva ocena možnosti nezasedenosti in nelikvidnosti ocenjevane nepremičnine na lokalnem trgu.

Za ocenjevano nepremičnino ocenjujemo tveganja po naslednjih parametrih:

Tip nepremičnine: pisarniške nepremičnine

Lokacija: znotraj poslovne cone

Funkcionalne značilnosti nepremičnine: brez posebnosti

Stopnja tveganja: normalna

Premija za tveganje za turistični del: 5,4 %

Premija za ohranitev glavnice (d)

Ker se nepremičnine sčasoma slabšajo, je treba (praviloma) upoštevati tudi premijo za ohranitev glavnice. V preteklosti se je uporabljala ena izmed metod:

- Ringova (časovno enakomerna metoda),
- Hoskoldova (metoda amortizacijskega sklada) in
- Inwoodova (anuitetna metoda).

V zadnjih letih Ringovo metodo vse bolj nadomeščajo metode, ki upoštevajo, da obračunana premija za ohranitev glavnice v dobi do izteka gospodarne uporabnosti nepremičnine prinaša donos. Te metode so strokovno bolj utemeljene, temeljijo pa na količniku nabranih amortizacijskih popravkov.

Premijo za ohranitev glavnice tako izračunamo po Hoskoldovi enačbi:

$$P_{ok} = r / (1+r)^n - 1$$

kjer je r donosnost reinvestiranih sredstev.

Tabela 37: Doba gospodarne uporabnosti nepremičnin

Tip nepremičnine	Doba gospodarne uporabnosti v letih
Zemljišča	-
Stanovanja	80-100
Hiše	80-100
Trgovski prostori	40-80
Pisarniški prostori	60-80
Turistične nepremičnine	30-50
Industrijske nepremičnine	50-80

Obravnavana nepremičnina je stara le 30 let in popolnoma obnovljen leta 2023, zato smo predpostavili, da je ekonomska življenjska doba nepremičnine 50 let.

Tabela 38: Izračun mere kapitalizacije za turistične stavbe po metodi dograjevanja

kategorija	vrednost
Donosnost netveganih naložb (f)	0,018
Donosnost 10 letne EU obveznice	0,018
Premija za tveganja (p)	5,4
Premija za ohranitev glavnice (d)	1,99 %
Ekonomska življenjska doba izboljšave v letih	50
MERA KAPITALIZACIJE	7,41 %

Izračun ocene vrednosti po metodi kapitalizacije donosa za turistični del stavbe

Ocena vrednosti po metodi kapitalizacije donosa za pisarniški del objekta			
kategorija	enota		vrednost
Turistični del stavbe	€/m ²		21,00
Neto površine za oddajo	m ²		2.003,30
Mesečna najemnina	€		42.069,30
Letna najemnina	€		504.831,60
Odbitek za nezasedenost	€/leto	/	/
Odbitek za neizterljivost	€/leto	/	/
Efektivni letni prihodki iz najemnin	€/leto		504.831,60
Povprečna najemnina prostorov	€/m ² /mesec		21,00
Stroški povezani z nepremičnino			
Stalni stroški	€/leto		6.000,00
Spremenljivi stroški	€/leto	1 %	5.048,32
Nadomestitvena rezerva	€/leto		0,00
Stroški skupaj			951,68

Stanovitni dobiček	€/leto	503.879,92
Mera kapitalizacije	%	0,0741
Vrednost nepremičnine	€	6.800.000,00

7.4. Nabavnovrednostni način

Nabavnovrednostna metoda, ki pripada nabavnovrednostnemu 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 ureditve.

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. Sedanje 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.

Izračun vrednosti stavbnega zemljišča:

Primerljiva zemljišča

Zap. št.	Vrsta prav.posla	Datum pogodbe	Skup.pog.cena	Vrsta neprem.	Šifra k.o.	k.o.	Površina (m ²)	€/m ²
1.	Prodaja na prostem trgu	4.4.2023	320.001,00	Stavbno zemljišče	2606	Semedela	1.388,00	230,55
2.	Prodaja na prostem trgu	10.5.2023	350.000,00	Stavbno zemljišče	2606	Semedela	835,00	419,16
3.	Prodaja na prostem trgu	29.9.2022	42.000,00	Stavbno zemljišče	2605	Koper	203,00	206,90

Izbrane sestavine primerjave za zemljišča:

- Čas prodaje: cena na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik, ker so cene v zadnjem letu v vzponu to upoštevamo
- Lokacija nepremičnin: obravnavana nepremičnina je lahko dostopna, saj je v centru mesta, bližina vse infrastrukture, zato prilagoditve izvedemo
- Velikost zemljišča: podobna velikost- ne upoštevamo, kjer je manjša pa upoštevamo korekcijo za velikost

7.4.2. Tabela prilagoditev za zemljišče:

	Ocenjevan o zemljišče	Zemljišče 1		Zemljišče 2		Zemljišče 3	
k.o.	Koper	Semedela		Semedela		Koper	
Vir podatka		Trgoskop		Trgoskop		Trgoskop	
Št.posla		738025		740417		672491	
Vrsta zemljišča	Stavbno zemljišče	Stavbno zemljišče		Stavbno zemljišče		Stavbno zemljišče	
Prodajna cena		230,55		419,16		206,90	
Velikost	1.064,14	0 %	1.388,00	0 %	835,00	+ 20 %	203,00
Leto transakcije	2024	+ 7 %	2023	+ 7 %	2023	+ 10 %	2022
lokacija		+ 10 %	Boljše	+ 10 %	Boljše	0 %	podobno
Vmesna prilagoditev		+ 17 % =		+ 17 % =		+ 30 % =	
uteži		269,74		490,42		268,97	
		40 % =		40 % =		20 % =	
		107,90		196,17		53,79	

Cena zemljišča je srednja vrednost med obema primerjavama, in znaša 357,86 €/m², zaokroženo na 358,00 €/m².

Izračun:

Površina zemljišča	1.064,14	m ²
Ocenjena cena/m ²	358,00	€/m ²
Ocenjena vrednost zemljišča (a)	380.962,12	€

Tabela: izračun vrednosti nepremičnine po nabavnovrednostnem načinu

Objekt	Bruto površina (m ²)	Neto površina
nastanitveni objekt	2.203,63	2.003,30

1. Stroški gradnje	površina (m ²)	cena v €/m ²	nadom. str. v €
nastanitveni objekt (PEG, GOI v €/m ²)	2.203,63	2.700,00	5.949.801,00
Gradnja skupaj:	2.203,63		5.949.801,00
2. Zunanja ureditev (postavka 500)	enote	cena	nadom. str. v €
Asfalne površine: cesta, parking	1.000 m ²	50,00	50.000,00
Ograja	0 m	10,00	0,00
Vhodna vrata	1 kos	0,00	0,00
Zelene površine	600 m ²	0,20	120,00
Stroški zunanje ureditve skupaj:			50.120,00
3. Posredni stroški			
Projektiranje, upravljanje, nadzor, raziskave	12,500 %		749.990,13
Drugi stroški - komunalni prispevek v EUR	500.000,00		500.000,00
Podjetniški dobiček v %	10,000 %		674.991,11
Posredni stroški skupaj:			1.924.981,24
Stroški gradnje skupaj:			7.924.902,24
4. Zmanjšanje vrednosti zaradi zastaranja			
a) fizično zastaranje			
Kratkotrajne komponente KK v %:	0%		0,00
Dolgotrajne komponente DK v %:	20%		-1.584.980,45
Zastaranje KK - faktor 1/30:	3,3%		0,00
Zastaranje DK - faktor 30/50:	60,0%		-950.988,27
Vrednost objekta, zmanjšana zaradi Fiz:			6.973.913,97
b) Funkcionalno zastaranje:	0,00%		0,00
c) Ekonomsko zastaranje:	7,54%		-526.135,97
Zmanjšanje vrednosti skupaj:			-1.477.124,24
Ocenjena vrednost objekta skupaj:			6.447.778,00
Ocenjena vrednost zemljišča (sklop 5):			380.962,00
Oc. vrednost nepremičnine po NVN:			6.828.740,00

Obrazložitev zastaranj:**a. Fizično zastaranje:**

Fizično poslabšanje je zmanjšanje vrednosti zgradbe zaradi uporabe in zunanjih vplivov. Poznamo dolgotrajne komponente in kratkotrajne komponente, to pa zato, ker imajo različni materiali različne dobe koristnosti. Pri kratkotrajnih komponentah smo upoštevali dobo koristnosti 30 let, pri dolgotrajnih pa 50 let.

Tudi izračun je za vsako od komponent različen, pri tem smo uporabili linearno metodo po formuli $OD = DS/DK \times 100\%$, pri čem so

DS= dejanska starost (ocenjevani objekt je star 30 let, vendar je bil popolnoma prenovljen 2023)

DK = doba koristnosti (za ocenjevani objekt je za kratkotrajne komponente 30 let, za dolgotrajne pa 50 let)

Izračun za DK – dolgotrajne komponente: $30/50 = 60,00 = 60\%$

Izračun za KK – kratkotrajne komponente: $1/30 = 0,033 = 0 \%$

b. Funkcionalno zastaranje:

Funkcionalna zastarelost pomeni, da nekaj ni več popolnoma primerno za uporabo ali je tehnološko zastarelo. Glede na to, da je ocenjevani objekt star 30 let, vendar je bila opravljena popolno prenova leta 2023, menimo, da ni prisotnega funkcionalnega zastaranja, saj so uporabljeni sodobni materiali, sodobna arhitekturna zasnova.

c. Gospodarsko zastaranje:

Gospodarska zastarelost je zmanjšanje vrednosti sredstva zaradi učinkov, dogodkov ali pogojev, ki so zunanji in niso pod nadzorom lastnika. Gospodarska zastarelost ne more biti ozdravljiva oz. tudi, če je lahko, pa zagotovo ne na dan vrednotenja, saj je to običajno dolgotrajni proces. Gospodarsko zastarelost ne vidimo, ne slišimo in običajno ne vonjamo, moramo pa jo izmeriti. To lahko naredimo z različnimi metodami, Največkrat se uporablja metoda izpada dohodkov, ki jo bomo tudi mi uporabili za izmeriti gospodarsko zastarelost ocenjevanega objekta. Na tem območju prihaja do gospodarske zastarelosti predvsem zaradi bližine Luke Koper.

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, metoda načina primerljivih prodaj dovolj natančna, saj imamo precejšen nabor primerljivih nepremičnin, da pokaže tržno vrednost nepremičnine.

Nabavnovrednostni pristop ocenjevanja je bil uporabljen za izračun preostale realne vrednosti nepremičnine, saj smo imeli dovolj podatkov, da bi ga izvedli.

Z metodo donosa pa smo preizkusili tržnost nepremičnine, kaj z njo lahko zaslužimo in nato pridobili tržno vrednost.

Odločimo se za način tržnih primerjav v deležu do 100 %.

9.0. KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI NA PODLAGI MSOV 2022

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

način primerljivih prodaj	6.157.222,68 €	100 %
Način kapitalizacije donosa	6.800.000,00 €	0,00
Nabavnovrednostni način	6.828.740,00 €	0,00

Kot končni sklep na osnovi zapisanega, smatramo, da je najbolj pravična ocena vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi MSOV za za namen ugotovitve pravične vrednosti ocenjena na osnovi metode tržnih primerjav.

Izračun za KK – kratkotrajne komponente: $1/30 = 0,033 = 0 \%$

b. Funkcionalno zastaranje:

Funkcionalna zastarelost pomeni, da nekaj ni več popolnoma primerno za uporabo ali je tehnološko zastarelo. Glede na to, da je ocenjevani objekt star 30 let, vendar je bila opravljena popolno prenova leta 2023, menimo, da ni prisotnega funkcionalnega zastaranja, saj so uporabljeni sodobni materiali, sodobna arhitekturna zasnova.

c. Gospodarsko zastaranje:

Gospodarska zastarelost je zmanjšanje vrednosti sredstva zaradi učinkov, dogodkov ali pogojev, ki so zunanji in niso pod nadzorom lastnika. Gospodarska zastarelost ne more biti ozdravljiva oz. tudi, če je lahko, pa zagotovo ne na dan vrednotenja, saj je to običajno dolgotrajni proces. Gospodarsko zastarelost ne vidimo, ne slišimo in običajno ne vonjamo, moramo pa jo izmeriti. To lahko naredimo z različnimi metodami, Največkrat se uporablja metoda izpada dohodkov, ki jo bomo tudi mi uporabili za izmeriti gospodarsko zastarelost ocenjevanega objekta. Na tem območju prihaja do gospodarske zastarelosti predvsem zaradi bližine Luke Koper.

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, metoda načina primerljivih prodaj dovolj natančna, saj imamo precejšen nabor primerljivih nepremičnin, da pokaže tržno vrednost nepremičnine.

Nabavnovrednostni pristop ocenjevanja je bil uporabljen za izračun preostale realne vrednosti nepremičnine, saj smo imeli dovolj podatkov, da bi ga izvedli.

Z metodo donosa pa smo preizkusili tržnost nepremičnine, kaj z njo lahko zaslužimo in nato pridobili tržno vrednost.

Odločimo se za način tržnih priemrjav v deležu do 100 %.

9.0. KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI NA PODLAGI MSOV 2022

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

način primerljivih prodaj	6.157.222,68 €	100 %
Način kapitalizacije donosa	6.800.000,00 €	0,00
Nabavnovrednostni način	6.828.740,00 €	0,00

Kot končni sklep na osnovi zapisanega, smatramo, da je najbolj pravična ocena vrednosti nepremičninskih pravic na podlagi MSOV za za namen ugotovitve pravične vrednosti ocenjena na osnovi metode tržnih primerjav.

Izdelal: Salko Pivač, u.d.i.a., cenilec in izvedenec gradbene stroke od leta 1991

Ind.vrednost 6.157.222,68 €

Zaokr. 6.157.223,00 €

Na osnovi sklepov omejitvenih pogojev in analiz vrednosti smatram, da tržna vrednost nepremičnine na podlagi MSOV zaokroženo znaša na dan 15.3.2024:

6.157.223,00 €

=====

Lucija, 15.3.2024

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



11.0. 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 2022
5. Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Ur. list RS št. 33/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 78/2005)
6. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur. list RS št. 42/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 50/2006)
7. Stanovanjski zakon (Ur. list RS št. 69/2003 in zadnja sprememba Ur. list RS št. 57/2008)
8. SIST ISO 9836
9. Priporočila združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko - SICGRAS
10. Trgoskop
11. Letno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2021, GURS, maj 2022
11. Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2022, Ljubljana, september 2022, Urad RS za makroekonomske analize in razvoj
12. <http://www.Prostor.gov>
13. <http://www.Slonep.net>
14. <http://www.Nepremicnine.net>

12.0. 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 2022; 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

Univerza na Primorskem
Titov trg 4
6000 Koper

V skladu s standardi in načeli strokovnega ocenjevanja vrednosti nepremičninskih pravic, kot naročnik ocenjevanja tržne vrednosti nepremičnine -študenški dom na parc.št. 1567/18 in 1567/5 (funkcionalno zemljišče), k.o. Koper, ID znak stavbe 2605-1446, deli stavbe 2605-1446-51 in 2605-1446-52, 2605-1446-50, na naslovu Ferrarska ul.30, 6000 Koper.

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 pisмено 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: Univerza na Primorskem

13.0. PRILOGE

Priloga 1: Fotografije ocenjevane nepremičnine

Priloga 2: Zamljiškoknjižni izpisek

Priloga 3: podatki GURS-a



Republika Slovenija

Stran 1 od 4

Datum izdelave izpisa: 26.02.2024

IZPIS PODATKOV O STAVBI IN DELIH STAVBE

Katastrska občina: 2605 KOPER
Številka stavbe: 1446
Status stavbe: Katastrski vpis po ZEN
Bruto tlorisna površina stavbe: 7.528,7m²
Število etaž: 5
Etaža, ki je pritličje: 1
Število stanovanj: 0
Število poslovnih prostorov: 39
Tip položaja stavbe: samostojna stavba
Najnižja višinska kota stavbe: 2,5 m
Najvišja višinska kota stavbe: 21,3 m
Karakteristična višina stavbe: 2,5 m
Leto izgradnje stavbe: 1995
Material nosilne konstrukcije: kombinacija različnih materialov
Leto obnove fasade: /
Leto obnove strehe: /
Priključek na električno omrežje: Ne
Priključek na vodovodno omrežje: Ne
Priključek na kanalizacijsko omrežje: Ne
Priključek na omrežje plinovoda: Ne

Parcele pod stavbo

katastrska občina	številka parcele	površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli	površina tlorisa stavbe na parceli
2605 KOPER	1567/18	1.012 m ²	1.012 m ²

Naslovi stavbe

Koper, Koper, Ferrarska ulica 30

Naslovi stavbe

Koper, Koper, Ferrarska ulica 30

Številka dela stavbe:	50
Naslov:	/
Št.stanovanja ali posl.prostora:	/
Status:	Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba:	skupni komunikacijski prostor
Uporabna površina:	3,8 m ²
Neto tlorisna površina:	3,8 m ²
Številka etaže:	2
Številka etaže glavnega vhoda:	2
Upravnik:	/
Status upravnika:	/
Dvigalo:	Ne
Leto obnove instalacij:	/
Leto obnove oken:	/
Prostornina rezervoarjev in silosov:	/
Del stavbe v etažni lastnini:	Da
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini:	Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
skupni komunikacijski prostor	3,8 m ²
Sestavine dela stavbe:	/
Upravljavci dela stavbe:	/

Številka dela stavbe: 51
Naslov: Koper, Koper, Ferrarska ulica 30, 37
Št.stanovanja ali posl.prostora: 37
Status: Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba: poslovni del stavbe
Uporabna površina: 1.296,0 m²
Neto tlorisna površina: 1.296,0 m²
Številka etaže: 3
Številka etaže glavnega vhoda: 3
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Del stavbe v etažni lastnini: Da
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
poslovni prostor	1.296,0 m ²

Sestavine dela stavbe: /
Upravljavci dela stavbe: /

Številka dela stavbe: 52
Naslov: Koper, Koper, Ferrarska ulica 30, 38
Št.stanovanja ali posl.prostora: 38
Status: Katastrski vpis po ZEN
Dejanska raba: poslovni del stavbe
Uporabna površina: 703,5 m²
Neto tlorisna površina: 703,5 m²
Številka etaže: 4
Številka etaže glavnega vhoda: 4
Upravnik: /
Status upravnika: /
Dvigalo: Ne
Leto obnove instalacij: /
Leto obnove oken: /
Prostornina rezervoarjev in silosov: /
Del stavbe v etažni lastnini: Da
Del stavbe skupni del stavbe v etažni lastnini: Ne

Prostori dela stavbe

Vrsta prostora	Površina
poslovni prostor	703,5 m ²

Sestavine dela stavbe: /



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 26.2.2024 - 13:12:52

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	del stavbe 2605-1446-50
katastrska občina 2605 KOPER stavba 1446 del stavbe 50 (ID 7220452)	
vrsta:	6 - glej opis
opis:	
naslov:	Ni naslova v katastru stavb

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznamba in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZEK-1).

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	0/0
na nepremičnini:	katastrska občina 2605 KOPER stavba 1446 (ID 5380997)
ID pravice	9888988
2. vrsta pravice:	106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
delež:	1/1
na nepremičnini:	katastrska občina 2605 KOPER stavba 1446 del stavbe 5 (ID 5768943)
ID pravice	10471196

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	22238585
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	9275614000
firma / naziv:	IDEAL INVEST, organizacija izvedbe stavbnih projektov d.o.o.
naslov:	Pristaniška ulica 012, 6000 Koper - Capodistria
omejitve:	Oposoriloi v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23478096	14.09.2023 12:20:30	201 - predznamovana lastninska pravica

Podrobni podatki o predznambah lastninske pravice:

ID predznambe:	23478096
čas začetka učinkovanja:	14.09.2023 12:20:30
vrsta predznambe:	201 - predznamovana lastninska pravica



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 26.2.2024 - 13:19:07

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	del stavbe 2605-1446-51
katastrska občina 2605 KOPER stavba 1446 del stavbe 51 (ID 7220450)	
vrsta:	6 - glej opis
opis:	
naslov:	FERRARSKA ULICA 30, 6000 Koper - Capodistria - dostava

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastniška pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 154. člena ZEK-1).

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	0/0
na nepremičnini:	katastrska občina 2605 KOPER stavba 1446 (ID 5380997)
ID pravice	9888988
2. vrsta pravice:	106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
delež:	1/1
na nepremičnini:	katastrska občina 2605 KOPER stavba 1446 del stavbe 5 (ID 5768943)
ID pravice	10471196

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	22238583	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastniška pravica	
delež:	1/1	
imetnik:		
1. matična številka:	9275614000	
firma / naziv:	IDEAL INVEST, organizacija izvedbe stavbnih projektov d.o.o.	
naslov:	Pristaniška ulica 012, 6000 Koper - Capodistria	
omejitve:	Opozorilo: v pritrjeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrtni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23478097	14.09.2023 12:20:30	201 - predznamovana lastniška pravica

Podrobni podatki o predznamenah lastniške pravice:

ID predznambe:	23478097
čas začetka učinkovanja:	14.09.2023 12:20:30
vrsta predznambe:	201 - predznamovana lastniška pravica



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 26.2.2024 - 13:19:35

Nepremičnina

tip nepremičnine:	3 - posamezni del stavbe
vir ID znaka:	2 - kataster stavb
ID znak:	del stavbe 2605-1446-52
katastrska občina	2605 KOPER stavba 1446 del stavbe 52 (ID 7220451)
vrsta:	6 - glej opis
opis:	
naslov:	FERRARSKA ULICA 30, 6000 Koper - Capodistria - dostava

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambami in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali opis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZZK-1).

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

1. vrsta pravice:	105 - solastnina na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini
delež:	0/0
na nepremičnini:	katastrska občina 2605 KOPER stavba 1446 (ID 5380997)
ID pravice	9888988
2. vrsta pravice:	106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
delež:	1/1
na nepremičnini:	katastrska občina 2605 KOPER stavba 1446 del stavbe 5 (ID 5768943)
ID pravice	10471196

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	32238584	
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica	
delež:	1/1	
imetnik:		
1. matična številka:	9275614000	
firma / naziv:	IDEAL INVEST, organizacija izvedbe stavbnih projektov d.o.o.	
naslov:	Pristaniška ulica 012, 6000 Koper - Capodistria	
omejitve:	<i>(Pozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.)</i>	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
23478098	14.09.2023 12:20:30	201 - predznamovana lastninska pravica

Podrobni podatki o predznamenah lastninske pravice:

ID predznambe:	23478098
čas začetka učinkovanja:	14.09.2023 12:20:30
vrsta predznambe:	201 - predznamovana lastninska pravica



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 29.2.2024 - 13:51:44

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 2605 1567/18
katastrska občina 2605 KOPER parcela 1567/18 (ID 860997)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	10201133
vrsta osnovnega položaja:	106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
delež:	1/1
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 2605 KOPER stavba 1446 (ID 5380997)
omejitve:	Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 20.2.2024 - 13:52:14

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 2605 1567/5
katastrska občina 2605 KOPER parcela 1567/5 (ID 530798)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali upis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZZK-1).

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	10193340
vrsta osnovnega položaja:	106 - lastnina na skupnem delu stavbe / pomožni nepremičnini
delež:	1/1
imetnik:	1. vsakokratni lastnik nepremičnine: katastrska občina 2605 KOPER stavba 1446 (ID 5380097)
omejitve:	<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>